



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

GRAU DE GEOGRAFIA

Treball Final de Grau

Desigualtats territorials en la renda familiar destinada al lloguer: el cas de la ciutat de Barcelona

Jordi Muñoz Soler

9 de juny, 2017

Tutora: Mercedes Marín Ramos

Curs 2016-2017

Resum del Treball Final de Grau

L'augment del preu del lloguer a Barcelona és un tema d'actualitat que a diari apareix als mitjans de comunicació, malgrat això, no es posa l'èmfasi en què implica aquest increment per als seus residents ni quins en són els motius.

L'objectiu d'aquest treball és relacionar-lo amb la renda familiar per poder valorar així quin percentatge d'ingressos destina cada família al lloguer i per tant, quin percentatge poden destinar a les seves altres necessitats.

Determinant quins són els factors que incideixen en les variacions territorials i sobre quins afecten al preu del lloguer, es pot arribar a comprendre les causes de la evolució i distribució d'aquest indicador i trobar mesures per reduir desigualtats entre veïns i veïnes de Barcelona.

Paraules Clau

lloguer residencial, renda familiar, desigualtat social, turisme, especulació

<u>1. INTRODUCCIÓ</u>	3
<u>1.1 Presentació del tema</u>	3
1.1.1 Àmbit d'estudi	3
1.1.2 Objecte d'estudi	3
<u>1.2 Justificació del tema</u>	4
1.2.1 Motivacions personals	4
1.2.2 Rellevància del tema	4
<u>1.3 Objectius</u>	5
<u>2. MARC TEÒRIC</u>	6
<u>3. HIPÒTESIS</u>	7
<u>4. METODOLOGIA</u>	8
<u>5. ESTAT DE LA QÜESTIÓ</u>	10
<u>5.1 Tractament del tema</u>	10
5.1.1 Estudis previs	10
5.1.2 Aparició als mitjans	11
<u>5.2 Radiografia de les variables estudiades</u>	13
5.2.1 El lloguer residencial	13
<i>a. EVOLUCIÓ HISTÒRICA</i>	13
<i>b. SITUACIÓ ACTUAL</i>	16
5.2.2 La renda familiar	18
<i>a. EVOLUCIÓ HISTÒRICA</i>	18
<i>b. SITUACIÓ ACTUAL</i>	21
<u>6. LA RENDA DESTINADA AL LLOGUER</u>	23
<u>6.1 Distribució espacial de la renda destinada al lloguer</u>	23
6.1.1 Repercussió sobre la població	25
<u>6.2 Factors explicatius de la actual distribució</u>	26
<u>7. CONCLUSIONS</u>	35
<u>8. FONTS D'INFORMACIÓ</u>	38
<u>8.1 Referències bibliogràfiques</u>	38
<u>8.2 Bases de dades</u>	39
<u>8.3 Entrevistes</u>	40
<u>9. ÍNDEX DE FIGURES I GRÀFICS</u>	41
<u>ANNEX</u>	

1. INTRODUCCIÓ

1.1 Presentació del tema

L'augment del preu del lloguer a Barcelona és un tema d'actualitat que diàriament apareix als mitjans de comunicació, malgrat això, no es posa l'èmfasi en el fet que implica aquest increment per als seus residents ni quins són els motius d'aquest augment.

Per entendre què suposa aquest increment trobo adequat relacionar-lo amb la renda familiar per poder valorar així quin percentatge d'ingressos destina cada família al lloguer i per tant, quin percentatge poden destinar a la resta de les seves necessitats.

A través d'aquesta relació es podrà veure com es distribueix la desigualtat social entre els barris de Barcelona.

L'opinió veïnal també és un element a tenir en compte i s'ha de veure reflectida la seva postura sobre un fenomen que els afecta de prop. És per això que es recolliran les seves opinions com a part de l'anàlisi del fenomen.

Finalment, a través de l'anàlisi de diversos factors que poden estar relacionats amb aquesta problemàtica, es pretén posar en evidència algunes de les diferències socials i territorials que existeixen entre els diferents barris de la ciutat comtal.

1.1.1 Àmbit d'estudi

L'àmbit d'estudi d'aquest treball és el municipi de Barcelona.

Dins aquest àmbit d'estudi, s'usarà la unitat administrativa del barri.

Tant l'elecció de l'àmbit d'estudi com de la unitat de treball estan justificats en l'apartat de motivacions personals i metodologia, respectivament.

1.1.2 Objecte d'estudi

L'objecte d'estudi d'aquest treball final de grau és la desigualtat en la renda familiar destinada al lloguer i les seves conseqüències en el territori i la societat.

1.2 Justificació del tema

1.2.1 Motivació personal:

Personalment, a l'hora de fer el Treball Final de Grau volia treballar sobre alguna temàtica amb contingut social que servís com a denúncia de la desigualtat urbana.

La possibilitat de fer les pràctiques a la FAVB (Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona) durant el primer semestre del quart curs del grau, m'ha permès conèixer una entitat que lluita pels interessos dels ciutadans i ciutadanes de la ciutat comtal des del contacte directe i constant amb les associacions veïnals i altres agents socials; i m'ha permès descobrir la problemàtica existent a Barcelona amb el tema de l'augment generalitzat del preu del lloguer residencial.

Un altre factor determinant a l'hora de triar el tema i l'àmbit d'estudi ha estat la facilitat d'aconseguir la informació requerida, tant la quantitativa a través de les webs i els informes que elaboren les administracions, especialment l'Ajuntament de Barcelona; i també qualitativa per les facilitats que m'ha proporcionat la FAVB per contactar amb els agents socials que tracten el tema de l'habitatge a la capital catalana.

1.2.2 Rellevància del tema:

La importància d'aquest treball rau, com he comentat a la presentació, en el fet que el preu del lloguer és una temàtica d'actualitat molt tractat en els mitjans de comunicació i també recurrent en converses al carrer. Malgrat això, no s'explica com afecta aquest augment a la butxaca dels ciutadans ni es relaciona amb la desigualtat social.

Aquest és un treball que pretén analitzar un tema tant en boca de tothom, però no com a fet aïllat (com percebo que s'està fent des dels mitjans de comunicació), sinó com a una de les expressions de la gentrificació i dels canvis en el valor del sòl i alhora factor de la desigualtat social que existeixen a Barcelona.

1.3 Objectius

Teòrics:

- Analitzar la distribució de la renda destinada al lloguer.
- Trobar quin(s) factor(s) incideixen més en el preu del lloguer residencial.

Metodològics:

- Elaborar una anàlisi amb mètodes tant quantitatius com qualitatius per comprendre la realitat des de diferents enfocaments.

Aplicats:

- Realitzar un estudi que pugui servir com a argumentari en contra de les desigualtats socials.

Ètics:

- Analitzar les repercussions en la vida quotidiana del veïnat de diversos barris de la ciutat.

2. MARC TEÒRIC

A la ciutat de Barcelona s'hi estan aixecant veus d'alarma davant una situació d'augment continuat dels preus del lloguer que ha generat una sèrie de manifestacions per part dels veïns i veïnes de la ciutat i ha desembocat en la creació d'un Sindicat de Llogaters i una Vocalia d'Habitatge per part de la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona.

Aquesta situació s'afegiria a un context de crisi econòmica generalitzada a escala global en la qual les desigualtats socials s'estan veient incrementades (Ruiz-Ramos *et al.*, 2014).

Aquest augment de preus vindria després que es produís una transformació urbanística al centre de la ciutat de Barcelona dels darrers anys. Aquesta, es podria entendre des de l'òptica de la gentrificació (Hernández Cordero, 2015), que es caracteritzaria segons Slater (2011) per la inversió de capitals, la transformació del paisatge urbà a partir de la injecció financera, l'arribada de nous habitants de classe mitjana i el desplaçament dels veïns i veïnes de rendes baixes.

Aquesta gentrificació seria una expressió de desigualtat urbana (Hartman a Slater, 2015) i s'estaria veient augmentada els darrers anys.

Altres experts han apuntat que el fenomen que s'estaria produint al centre de Barcelona seria el de la turistrificació.

Es tractaria d'un procés de transformació de l'estructura demogràfica d'un indret associat a la pressió turística. Entre els seus trets característics es trobaria la progressiva internacionalització de la població sobretot d'origen europeu juntament amb una escassa població adulta - jove local, una proporció de població infantil petita un mercat de la vivenda selectiu. També apareix el d'un saldo migratori negatiu en totes les edats i grups socials a excepció d'aquesta població adulta - jove. (López-Gay & Cócola Gant, 2016)

Aquest procés s'estaria produint, com apunten López – Gay i Cócola al seu informe, al Barri Gòtic de Barcelona. Això aniria molt lligat a la relació que observa Smith entre gentrificació i turisme també a zones com l'Alhambra de Granada o Christiania a Copenhaguen. (Smith, 2012)

Sigui quina sigui la denominació del procés que s'està produint al centre de la ciutat, els efectes d'aquest està tenint repercussions a la resta de barris de la ciutat, tal com ens apunten les entrevistes realitzades als veïns i veïnes de diversos barris de la capital catalana.

3. HIPÒTESIS

- Com és la distribució del percentatge de renda destinada a pagar el lloguer?
 - La distribució del percentatge de renda destinada a pagar el lloguer presenta unes diferències molt acusades entre barris.

- Com repercuteix l'augment del preu del lloguer en els habitants de Barcelona?
 - L'augment del preu del lloguer ha generat una sensació als barris d'inseguretat davant l'opció que els preus segueixin pujant i ha generat mobilitat dins la ciutat modificant la vida social dels barris.

- Quins són els factors que incideixen en el preu del lloguer residencial?
 - Un factor destacat en el preu del lloguer són les variacions del mercat de lloguer vacacional que en fa augmentar el preu.

4. METODOLOGIA

Per tal de poder comprovar les hipòtesis plantejades en aquest treball, en aquest apartat es mostra a través de quines tècniques es podran constatar com a certes aquestes afirmacions.

Com a unitat d'anàlisi principal, com s'apunta en l'apartat de l'àmbit d'estudi, s'usarà la unitat del barri al ser el nivell més petit del qual es recullen algunes de les dades més importants d'aquest treball i perquè és la forma d'organització habitual de la majoria d'associacions de veïns i veïnes amb les quals es vol contactar. Malgrat això, per poder fer una evolució històrica, algunes de les variables es mostraran per districtes al no estar recollides per barris des de l'inici de la sèrie estadística.

Per verificar o desmentir la primera hipòtesi, **la distribució del percentatge de renda destinada a pagar el lloguer presenta unes diferències molt acusades entre barris**, cal primer conèixer el preu del lloguer i també el nivell de renda actuals per barris a Barcelona. Aquestes dades es poden obtenir de manera gratuïta i senzilla a través d'Internet. A través del tractament estadístic d'aquestes i amb l'ajut d'altres variables es pot arribar a conèixer com és la distribució de renda destinada al lloguer per barris. Aquí s'expliquen els passos del procediment seguit per obtenir el resultat de què es vol estudiar:

El preu del lloguer es pot descarregar des de la web del Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Pel que fa a la renda familiar disponible (RFD) per barris, s'obté del web de l'Ajuntament de Barcelona i dels Informes anuals de distribució territorial de la renda familiar disponible per càpita a Barcelona. La RFD es mostra per càpita i per barris en format de base 100 respecte a la mitjana de Barcelona, com es pot veure a la Figura 1.

Això fa que calgui conèixer quina xifra en euros representa aquest 100, que s'obté dels informes abans esmentats, i a partir d'allà fer una regla de tres per tenir la RFD per càpita en euros. Després, cal agafar les dades d'habitants per habitatge de cada barri, disponibles també a la web de l'Ajuntament per trobar la renda familiar disponible.

Barri	Població resident	Índex RFD BCN=100	Posició ¹	Tendència ²
	2015	2015	2015	2014-15
01. el Raval	47.617	75,8	45	↑
02. el Barri Gòtic	15.269	108,5	16	↑
03. la Barceloneta	15.036	76,6	44	↓
04. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	22.305	96,4	24	↔
05. el Fort Pienc	31.645	104,8	18	↔
06. la Sagrada Família	51.347	95,8	25	↔
07. la Dreta de l'Eixample	43.344	165,8	6	↔
08. l'Antiga Esquerra de l'Eixample	41.696	128,9	11	↔
09. la Nova Esquerra de l'Eixample	57.711	103,8	19	↓
10. Sant Antoni	38.248	98,6	22	↔
11. el Poblenou	40.217	74,3	48	↔

Figura 1

Mostra de la informació presentada sobre la RDFpc a la web de l'Ajuntament de Barcelona.

Font: <http://www.bcn.cat/estadistica>

Un cop es té aquesta dada, cal relacionar-la amb el preu del lloguer, que cal multiplicar per 12 per conèixer quan es paga de lloguer al cap de l'any, en donar-se les dades en temporalitat mensual. Un cop es divideix el cost del lloguer anual per la renda familiar disponible, s'obté el percentatge.

Per tal de poder tenir aquesta informació de forma visual i així veure quines diferències i similituds apareixen entre els barris de la ciutat, és necessari plasmar la informació en un mapa. En el cas d'aquest treball es tria el programa MapViewer per la seva senzillesa i la facilitat de l'autor per a utilitzar-lo.

Per tal de poder comprovar la segona hipòtesi, **l'augment del preu del lloguer ha generat una sensació als barris d'inseguretat davant l'opció que els preus segueixin pujant i ha generat mobilitat dins la ciutat modificant la vida social dels barris**, es fa necessari sortir al carrer i conèixer les opinions dels mateixos habitants que viuen el fenomen de prop. Com que a més a més, per resoldre la tercera hipòtesi es volen trobar els factors explicatius de l'augment del lloguer, és idoni contactar amb agents socials, en especial associacions veïnals (per la facilitat de contactar-hi i perquè s'adeqüen al nivell d'anàlisi del treball), que tinguin el seu focus d'atenció al barri i/o a l'habitatge, estiguin informats sobre el fenomen i tinguin un argument en relació a aquest. Per tenir una aproximació a la realitat es fa necessari contactar amb diversos agents socials, ja que la visió de cada un d'ells serà, malgrat significativa, parcial. Així doncs, l'entrevista es mostra com a via més adequada per a poder conèixer com repercuteix l'augment del preu del lloguer en el veïnat. Per tal que l'entrevistat pugui construir la seva resposta sense acotacions i pugui sentir-se còmode, l'entrevista serà informal i no dirigida. Val a dir que totes les persones entrevistades han donat la seva conformitat per tal de gravar i transcriure les entrevistes en aquest treball.

Per a la tercera hipòtesi, **un factor destacat en el preu del lloguer són les variacions del mercat de lloguer vacacional que en fa augmentar el preu**, i per alhora analitzar quins altres factors estan implicats en l'augment del preu del lloguer, s'hi vol arribar a partir de dues fases. Una primera de qualitativa, a partir d'entrevistes, que es realitzarien seguint el procediment explicat en la segona hipòtesi; i una segona de quantitativa, basada en el tractament estadístic dels factors recollits de la primera fase d'entrevista. En el cas específic del mercat del lloguer vacacional, les dades s'obtenen de l'Informe de l'impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona, encarregat per l'Ajuntament de Barcelona.

5. ESTAT DE LA QÜESTIÓ:

En aquest apartat ens interessarem per conèixer en quina situació es troba la matèria estudiada. Per a aquesta fi examinarem, per una banda, com s'ha manejat la temàtica estudiada en dos vessants: l'acadèmica i la dels mitjans d'informació. Per altra banda, coneixerem les condicions històriques i també actuals de les dues variables essencials per a conèixer el percentatge de renda destinada a pagar el lloguer: el preu del lloguer i la renda familiar.

5.1 Tractament del tema

Per a veure les discussions que s'estableixen entorn de la renda destinada al lloguer, veurem si s'ha tractat el tema en articles acadèmics i també als mitjans de comunicació.

5.1.1 Estudis previs

En l'àmbit acadèmic és interessant buscar quins estudis s'han fet sobre la temàtica estudiada, tant per no repetir un estudi sobre un tema que ja estigui tractat, com per veure si la temàtica és rellevant i/ interessant pels professionals que es dediquen a la investigació i si aquest treball podria anar en la línia que apunten altres informes.

Cal dir que hi ha nombrosa bibliografia sobre desigualtats socials en l'àmbit urbà, començant pel prestigiós geògraf David Harvey en el seu llibre *Urbanisme i Desigualtat Social* de 1977 on apunta a la importància de la planificació urbana en la generació de diferències socioeconòmiques dins la ciutat.

Molts altres autors també han escrit sobre l'existència de desigualtats en l'àmbit teòric, i alguns d'ells apareixen referenciats a la bibliografia d'aquest treball.

També es poden trobar informes i estudis concretament per a la ciutat de Barcelona centrats en el fenomen de la gentrificació i a la turistificació del centre de la ciutat.

Com ens indicava en la seva entrevista José Mansilla, de l'Observatori Antropològic del conflicte Urbà (OACU), l'Ajuntament de Barcelona, així com l'Institut de Salut compten amb estudis sobre la desigualtat i la relacionen amb la salut de les persones i l'esperança de vida.

També ens apuntava que a l'hora d'elaborar el Pla Estratègic del Turisme 2020 s'està elaborant un estudi sobre desigualtat, ja que s'està veient com des dels moviments de base i veïnals s'està denunciant el turisme com a generador de desigualtats a la ciutat.

No s'ha elaborat, o almenys no és públic, cap estudi on la renda destinada al lloguer per a la ciutat de Barcelona en sigui l'eix central. Segurament a causa del fet que tant sols fa tres que es disposa de dades del preu del lloguer per metre quadrat al nivell d'estudi del barri.

Alhora, els estudis sobre el mercat del lloguer que es generen des d'organismes públics no compten amb l'opinió dels habitants de la ciutat i per tant, no es contempen les opinions que es tenen per part dels que viuen en el dia a dia de les anàlisis que s'elaboren.

5.1.2 Aparició als mitjans

Els mitjans de comunicació, com a informadors de la realitat i també com a generadors d'opinió en la societat, són una font important a consultar per comprovar si el tema que estem tractant és de rellevància per la societat.

Repasant alguns dels principals diaris catalans i espanyols contínuament es poden llegir notícies relacionades amb l'augment del preu del lloguer i també en relació als nivells de renda de la ciutat de Barcelona. A la figura 2 es poden veure diferents titulars de notícia a diversos mitjans generalistes tant catalans com d'àmbit espanyol dels últims sis mesos, on queda palès que la temàtica tractada té repercussió en els mitjans de comunicació i té transcendència a la nostra societat.

Cada tres mesos, quan apareixen les dades trimestrals dels preus del lloguer, en els principals mitjans se'n fan ressò informant de les variacions en els preus. De la mateixa manera, cada desembre quan es publica la informació sobre la renda familiar disponible se'ns mostren les dades més importants de l'informe.

El preu del lloguer a Barcelona es dispara un 9% el 2016

ara.cat

Llogar un pis a la capital catalana costa de mitjana 801 euros

El preu del metre quadrat de lloguer a Barcelona bat rècords

EL PAÍS

El preu ja arriba als 16,1 euros per metre quadrat, segons l'informe del portal immobiliari Idealista

Barcelona afronta una bombolla del lloguer que pot duplicar els preus

Naciódigital

- ▶ Pisos turístics i inversors estrangers incrementen les mensualitats a percentatges superiors a abans de la crisi
- ▶ El preu del metre quadrat a la Barceloneta ja supera el de Sarrià-Sant Gervasi
- ▶ Els barcelonins paguen una mitjana de 765 euros mensuals de lloguer, el doble que fa 15 anys

Se estabilizan las desigualdades económicas entre barrios

LA VANGUARDIA

Desde el inicio de la crisis económica las desigualdades en la renta de la población entre los barrios de Barcelona ha avanzado de manera ininterrumpida hasta ahora

Barcelona es la ciudad española con los alquileres más caros

el Periódico

- La demanda turística empuja a siete distritos de la ciudad a colocarse entre los 10 con mayor precio de España

Figura 2

Recull de premsa sobre la temàtica estudiada.
Període nov.16 – maig.17

Font: Pàgines web oficials dels diaris

Tot i la repercussió de les dues variables estudiades en els mitjans d'informació, no s'acostuma a relacionar totes dues per analitzar si existeixen diferències dins la ciutat pel que fa a pes percentual del lloguer en les rendes de les famílies.

5.2 Radiografia de les variables estudiades

En aquest treball es tracten de forma principal la variable del preu del lloguer residencial i la renda familiar disponible. En aquest apartat es pretén mostrar per una banda, l'evolució històrica d'aquestes variables i com n'és la situació actual, amb les últimes dades que es troben disponibles.

5.2.1 El lloguer residencial

EVOLUCIÓ HISTÒRICA

Per al nostre estudi, ens centrarem en l'evolució de preus des de l'any 2000, ja que el nostre interès rau en el present i allargar la sèrie històrica no aportaria informació destacada en relació als objectius buscats.

En el gràfic següent es mostra l'evolució històrica del preu per metre quadrat del lloguer residencial a Barcelona per districtes des de l'any 2000 al 2016.

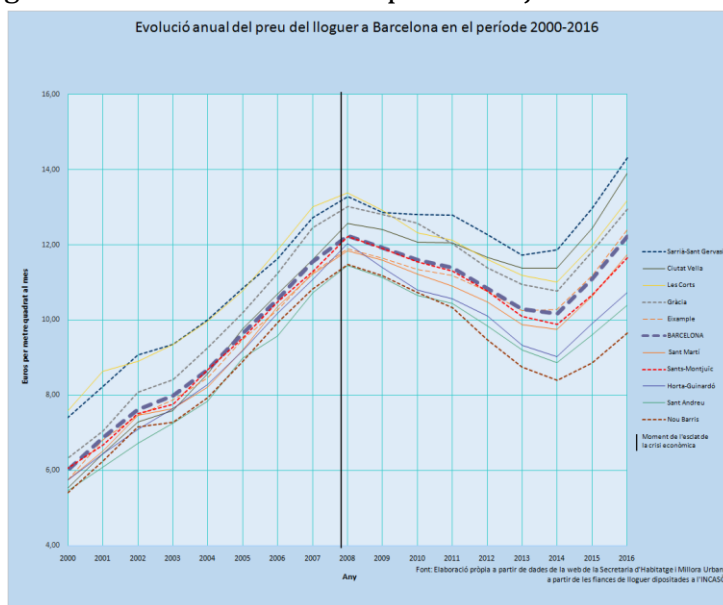
En color lila i amb una línia discontinua gruixuda es mostra la dada per al conjunt de la ciutat de Barcelona.

Com es mostra al gràfic, tots els districtes segueixen una tendència bastant similar en tot el període estudiat.

Des de l'inici del segle XXI fins al 2008, els preus **pugen de manera progressiva**, des dels 6€ per m² fins a una mica més de 12€ al metre quadrat per l'any 2008. És a dir, els preus es van doblar en un període de 8 anys.

Aquesta pujada s'ha d'entendre dins el context de la bombolla immobiliària que hi va haver al conjunt d'Espanya. (Kothari, 2007)

El punt d'inflexió pel que fa al preu del lloguer és, com es veu al gràfic, l'any 2008. Aquell any, va esclatar una crisi econòmica (Brenner, Peck, & Nik, 2015) en l'àmbit global que va afectar també a l'estat espanyol i va incidir directament en el mercat immobiliari ocasionant, juntament amb una altra sèrie de factors, la punxada de la bombolla immobiliària.



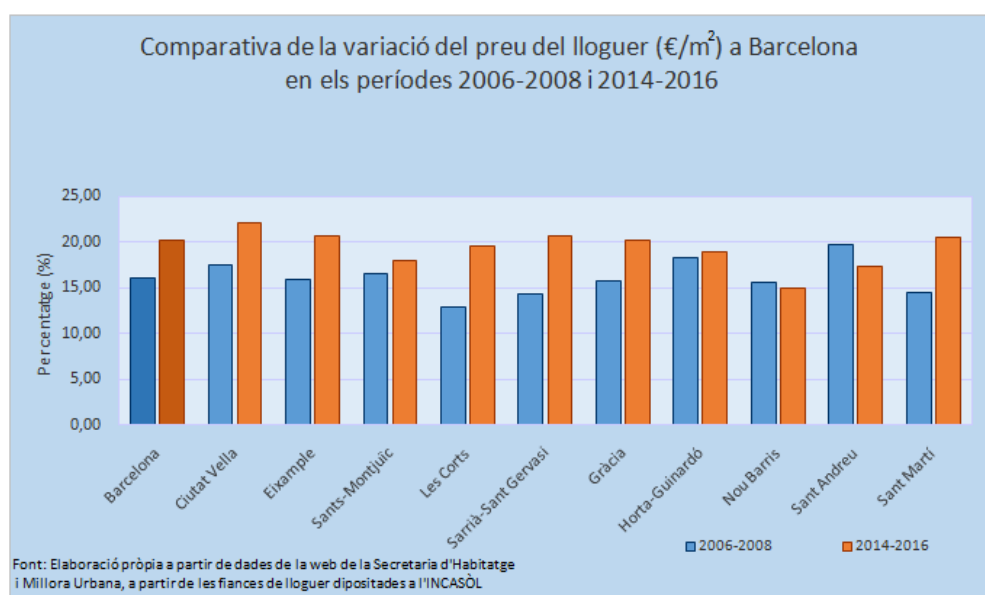
Gràfic 1
Evolució del preu del lloguer. 2000-2016
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

Això va donar com a resultat diverses conseqüències, pel que fa a les afectacions en el preu del lloguer, aquest fenomen va fer que els **preus baixessin** de forma generalitzada, tal com es mostra al gràfic.

A partir d'aquest any 2008, la crisi econòmica va continuar fins als nostres dies, com veurem en el següent apartat sobre la renda, però els preus no han seguit baixant, sinó que a partir del 2014 aquesta tendència a la baixa dels preus dóna la volta i els **preus comencen a pujar altre cop**. Aquesta data no només queda reflectida en aquest gràfic sinó que és una data que també apareix com a referent de punt d'inflexió en les entrevistes realitzades a les entitats veïnals.

La pujada des del 2014 no ha parat fins a l'actualitat i aquest augment del preu és a un ritme superior al que hi havia durant la bombolla immobiliària (2000-2008). Aquest fet es pot veure tant en el gràfic 1 per la corba que descriu la mitjana barcelonina, com pel gràfic que hi ha a continuació, on es mostra la comparativa en percentatge entre la pujada del preu del lloguer per districtes en dos anys, comparant el període final de la bombolla (2006-2008) amb els dos darrers anys, des del repunt en la pujada del preu (2014-2016):



Gràfic 2

Comparativa de la variació del preu de lloguer en els períodes 2006-2008 i 2014-2016

Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

En aquest gràfic de barres es comprova com la pujada de preus d'aquests darrers dos anys és superior al creixement de preus precrisi. Tant és així, que tots els districtes superen la pujada de preus de la bombolla excepte Nou Barris que se situa en una pujada percentual similar.

Tornant al primer gràfic, es pot veure com, de fet, els preus de mitjana a Barcelona han tornat al nivell del 2008. Tant és així la recuperació dels preus, que fins i tot hi ha tres districtes on el preu és superior al de fa vuit anys. Aquests són Ciutat Vella, l'Eixample i Sarrià – Sant Gervasi. Aquests districtes són tres dels quatre districtes amb el preu més elevat en l'actualitat. Sarrià – Sant Gervasi en aquest indicador sempre s'ha situat en la primera posició freqüent amb Les Corts, fins a 2009, any

en què Les Corts té una baixada considerable que el porta a ser superat el 2012 per Ciutat Vella, un districte que el 2000 era el tercer amb el preu més assequible de la ciutat i que ara és el segon més car, només superat per, com hem apuntat abans, Sarrià – Sant Gervasi.

L'Eixample és l'altre districte que supera els seus nivells precrisi amb un preu un 115% més elevat que l'any 2000 (6,64 euros més car el metre quadrat).

Per l'altra banda, trobem els districtes amb un preu més baix que el 2008. La majoria tenen unes xifres inferiors però molt semblants a les del final de la bombolla. Els casos de baixada més gran són a Horta – Guinardó, Nou Barris i Sant Andreu que són els districtes amb preu més baix de la ciutat en l'actualitat.

Repasant el gràfic un aspecte que destaca és la diferència que s'observa entre l'inici del període estudiat, on les diferències en el preu al metre quadrat entre districtes era reduïda (2,18€ entre el districte més car i el més barat), però en canvi, per a l'any 2016, les sèries es poden veure molt més separades en el gràfic i aquesta diferència entre el districte més car i el més barat arriba als 4,7€. Això podria ser un **indicador d'un augment de les diferències socioeconòmiques territorials dins la mateixa ciutat**.

Això, a més seria una tendència contrària a la que es produïa a finals de segle XX, on la tendència era a l'homogeneïtzació dels preus. (Jover, 1998)

Amb aquesta anàlisi de l'evolució del preu del lloguer durant el segle XXI el que es pot concloure és que:

- Els preus es troben actualment en alça des del 2014 a tots els districtes de la ciutat.
- El preu de mitjana a Barcelona ha tornat pràcticament al mateix nivell que el 2008, moment àlgid de la bombolla immobiliària .
- La pujada actual de preus des del 2014 suposa un augment percentual superior al que hi havia durant el període de la bombolla immobiliària.
- Les diferències en el preu entre districtes han augmentat des de l'any 2000.

Un cop vista la comparativa amb el passat, passem a analitzar com està situació al present i quines diferències entre territoris s'hi poden observar.

SITUACIÓ ACTUAL

Un cop vista quina evolució ha patit el preu del lloguer fins a situar-se als nivells actuals, passem a observar com està actualment.

A la figura 3 es mostra el preu del lloguer per metre quadrat a escala de barri.

Es pot veure a primer cop d'ull que els preus més elevats, els colors més forts, es troben en dues zones: una, **a la part més cèntrica de la ciutat**, on trobem els districtes de Ciutat Vella i L'Eixample juntament amb els seus barris limítrofs i Gràcia, que també contenen els dos barris més cars al metre quadrat de la ciutat (la Barceloneta i Vila Olímpica). La segona zona amb preu elevat és la situada al **nord-oest de la ciutat**. Coincideix aquesta zona amb els districtes de Sarrià – Sant Gervasi i Les Corts.

Els preus més baixos, doncs, tendeixen a situar-se a la **perifèria** de la ciutat, excepte pel cas de la zona nord-oest, que ja hem comentat. Els districtes d'Horta – Guinardó, Nou Barris, Sant Andreu i els barris de Sant Martí i Sants – Montjuïc allunyats del centre de la ciutat són aquells on el preu és el més baix de la ciutat. Aquest fet respon a la teoria del valor del sòl de Von Thünen (Dot, Pallares-Barbera, & Casellas, 2012) que es mostra en la figura 4:

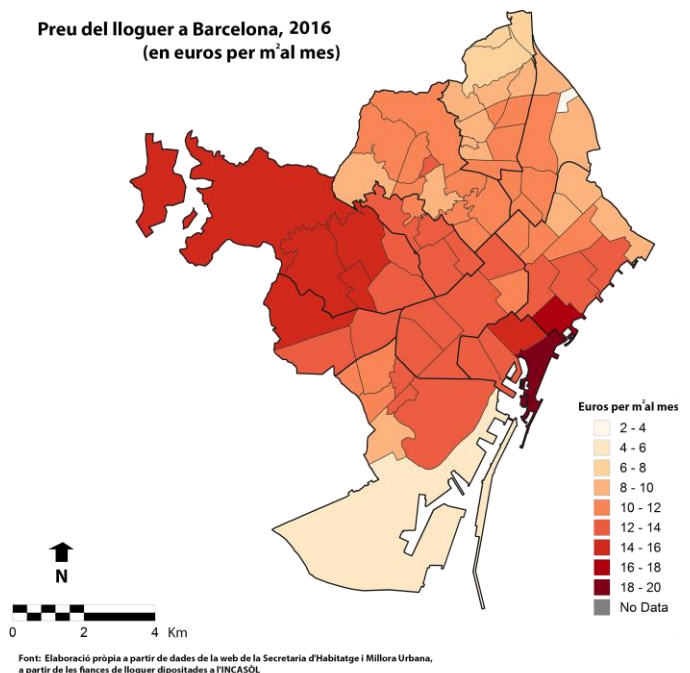


Figura 3
Preu del lloguer a Barcelona en euros m².
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el mapa.

Ús del sòl segons renda del sòl. Corba de renda competitiva.
Teoria del valor del sòl (Von Thünen, 1863)



Figura 4
Renda del sòl segons distància respecte
del centre de la ciutat.

Font: (Dot et al., 2012)

Totes aquestes xifres són en relació als euros per metre quadrat, però també pot ser interessant observar els preus en nombres absoluts, és a dir, quant val un lloguer al mes segons el barri?

A la dreta podem veure la **resposta en forma de mapa**, en el qual es mostren els preus més elevats amb colors més foscos.

Mirant el mapa és clar que els preus més elevats se situen a la **zona nord-oest**, que abans també hem assenyalat com a cara pel que fa al preu per metre quadrat. També destaquen pel seu elevat preu els barris de **l'Antiga Esquerra de l'Eixample i la Dreta de l'Eixample**, al districte de l'Eixample (al centre de la ciutat) i també **la Vila Olímpica del Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim**, situats a Sant Martí tocant la línia de costa.

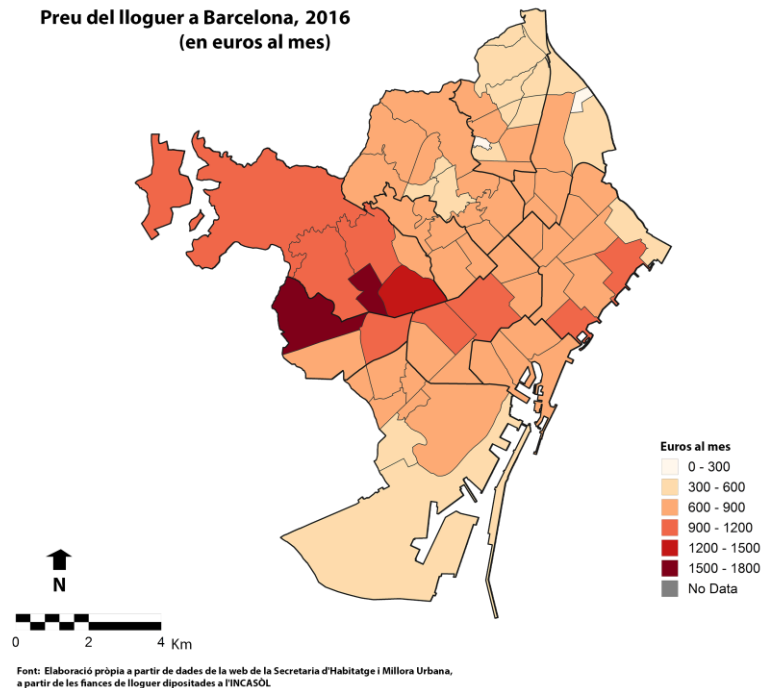


Figura 5
Preu del lloguer a Barcelona en euros al mes.
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el mapa.

Per contra, els preus més baixos els trobem altre cop a la **perifèria** de Barcelona al nord-est de Nou Barris i Sant Andreu, al sud-oest de Sants – Montjuïc i al barri de el Besòs i el Maresme. Però també trobem un territori al **centre del districte d'Horta – Guinardó** comprès pels barris del Carmel, la Teixonera i la Clota, on els preus se situen de mitjana per sota dels 600€.

Si retornem un moment al gràfic del preu per metre quadrat, podem quedar estranyats que els barris de Ciutat Vella, que tenen els preus més elevats al metre quadrat, no es trobin també en els primers llocs pel que fa a euros al mes, però aquest fet s'explica perquè els habitatges de lloguer en aquesta zona són de mida més reduïda que en altres barris i per tant, a final de mes, el lloguer no resulta tan car. Malgrat això, un pis de les mateixes dimensions a un altre districte serà més assequible que a Ciutat Vella.

Vista la situació actual del preu del lloguer es pot observar que

- Els preus més elevats es troben al centre la ciutat i al nord-oest.
- Hi ha molta diferència entre barris cars i els barris més barats, de fins a 1445€ entre el més i el menys car.

El preu del mercat del lloguer ens permet conèixer quins són els requisits necessaris per accedir al producte en qüestió, que és la vivenda.

Però per entendre el mercat del lloguer també ens cal conèixer quines condicions tenen les persones que hi volen accedir. Aquest factor el coneixem a través de la renda familiar disponible.

5.2.2 La renda familiar

EVOLUCIÓ HISTÒRICA

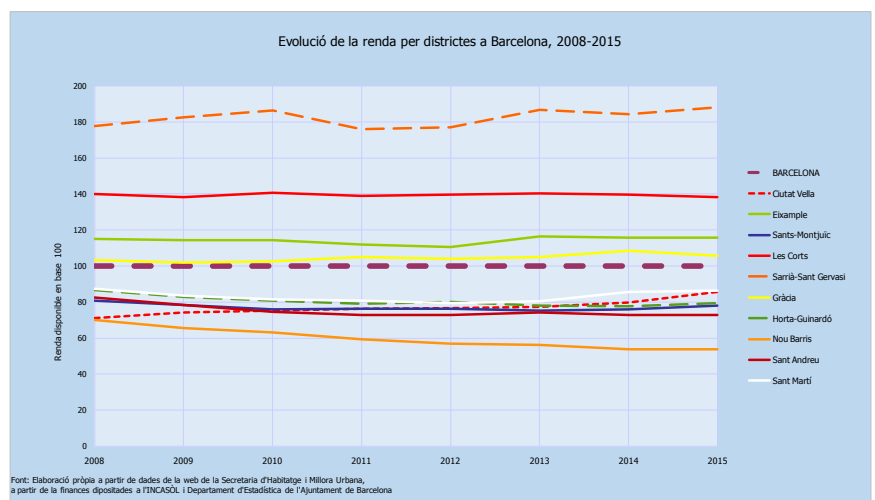
La renda familiar disponible a la ciutat de Barcelona es pot examinar gràficament en aquest gràfic.

Les xifres que es disposen són des de l'any 2008 i les compararem a escala de districte.

En aquest gràfic es mostra l'evolució de la renda familiar disponible per càpita per cada un dels districtes de la ciutat en base 100. És a dir, suposant que la xifra mitjana de la ciutat fóra 100, quin valor tindria cada districte proporcionalment.

D'aquesta manera es pot comprovar com històricament hi ha quatre districtes (Sarrià - Sant Gervasi, Les Corts, l'Eixample i Gràcia) que **es troben sempre per damunt de la mitjana** de la ciutat, mentre els altres sis s'hi troben per sota.

Les variacions intradistricte no són massa elevades en aquest període respecte a la mitjana barcelonina, si bé es pot veure una **tendència**



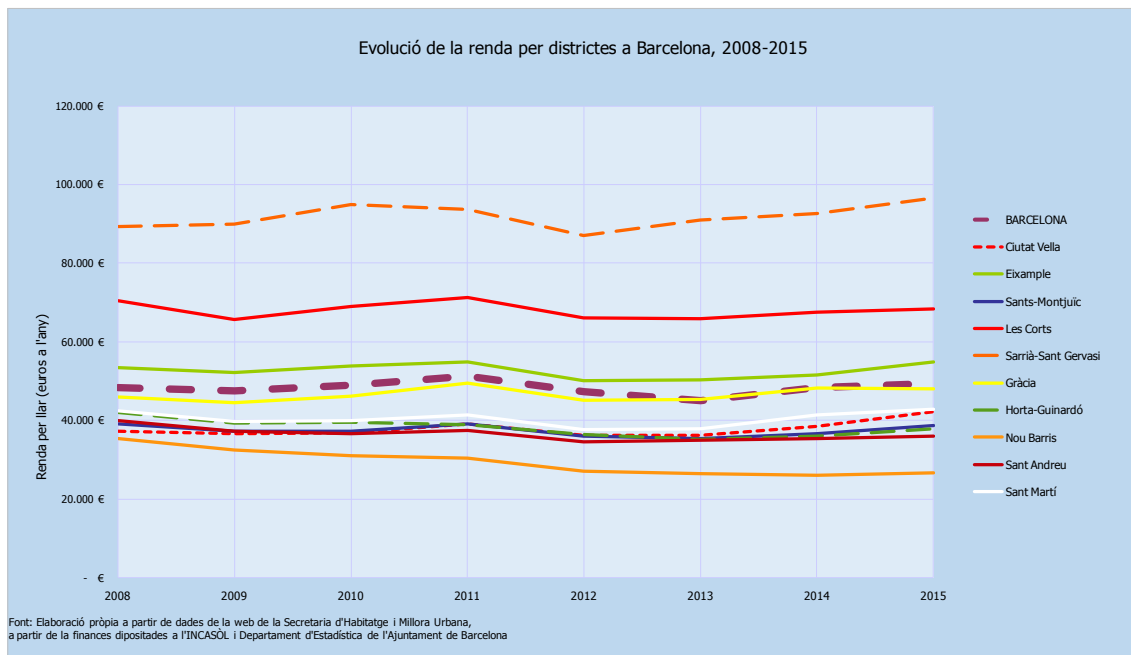
Gràfic 3
Evolució de la renda per districtes a Barcelona 2008 - 2015 en base 100.
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

creixent del districte de Ciutat Vella i un de decreixent de Nou Barris.

Per altra banda, es pot observar que existeixen **grans diferències entre districtes**. Mentre a Sarrià - Sant Gervasi la xifra gairebé arriba als 200 punts (cosa que suposaria tenir el doble de renda que la mitjana de la ciutat), a Nou Barris aquesta xifra no arriba cap any a superar els 70 punts. Aquest fet reforçaria la idea que hi ha gran **desigualtat socioeconòmica** dins la mateixa ciutat de Barcelona i que aquesta va en augment. (Sarasa, Porcel, & Navarro-varas, 2015)

A part del gràfic amb base 100, també disposem el gràfic en valors absoluts, que es mostra a continuació, on es pot veure com la tendència general de la ciutat va ser d'una baixada de la renda del 2011 al 2013 i d'una lleugera pujada des de llavors.



Gràfic 4
Evolució de la renda per districtes a Barcelona 2008 - 2015.
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

Però aquesta tendència general s'ha de detallar per districtes. Al gràfic es pot veure com destaca la **pujada des del 2012 del districte de Sarrià - Sant Gervasi** mentre la resta de la ciutat restava en uns nivells de relativa estabilitat en aquest sentit.

També s'observa el **creixement de la renda de Ciutat Vella** que també es podia comprovar en l'anterior gràfic. Això és un possible indicador que sustenta l'argument que s'està produint, com apunta Hernández Cordero (2015), un procés de substitució de la població al Casc Antic de Barcelona i l'arribada de població jove de classe mitjana, amb renda superior a la que vivia fins a aquell moment a la zona.

Si ens fixem en l'escala de barri, podem adonar-nos de com han augmentat diferències que hi ha a Barcelona. Les figures 5 i 6 són dos mapes on s'hi representa la renda familiar disponible per barris en base 100 i al tenir dades per 2008 i 2015, ens permet fer la comparativa entre el punt àlgid de la bombolla immobiliària i la dada més recent de què disposem.

Podem adonar-nos que destaca l'aparició de colors més obscurs amb el pas del temps, això mostra un augment de les diferències internes a la ciutat.

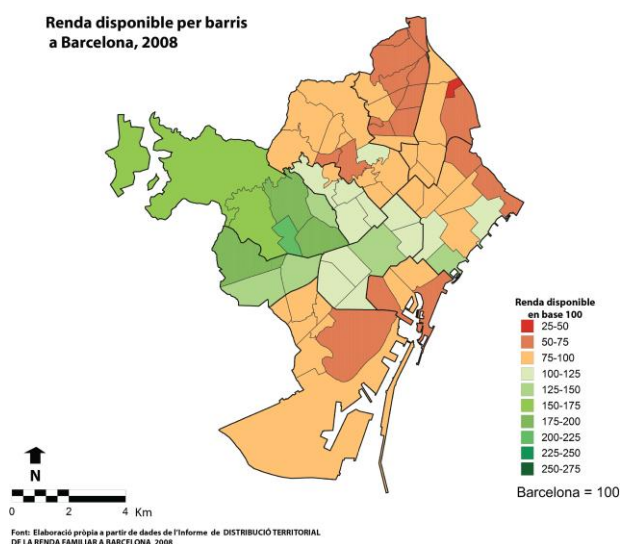


Figura 6
Renda disponible per barris 2008 en base 100
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

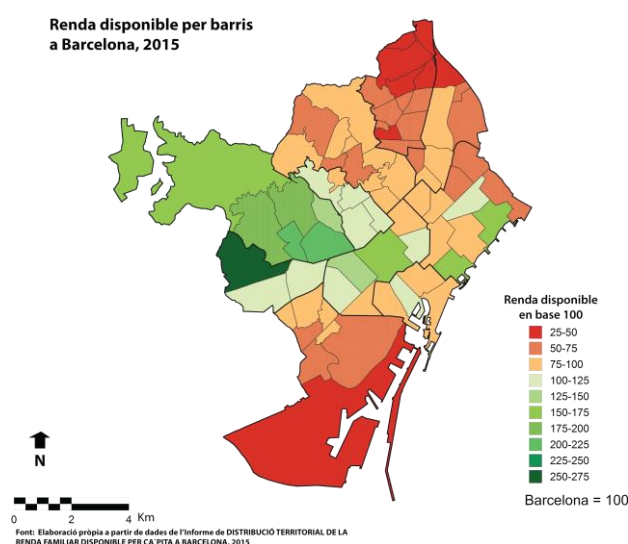


Figura 7
Renda disponible per barris 2015 en base 100
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

A tall d'exemple, Ciutat Meridiana va passar de situar-se en 58 punts (Barcelona=100) l'any 2008 a 34,5 per l'any 2015. En el mateix període, Pedralbes va arribar als 250 punts, quan el 2008 es trobava en 194,7.

Aquesta tendència inversa és recurrent en els barris situats a banda i banda del rànquing de renda.

De l'evolució de la renda es pot determinar que:

- Des del 2008 la renda no ha variat dràsticament en termes absoluts pel conjunt de la ciutat,
- Si bé hi ha un augment de la diferència entre els barris més rics i els més pobres.

Vist com va evolucionar la renda fins a l'actualitat, passem a analitzar com està actualment.

SITUACIÓ ACTUAL

Un apunt previ a l'anàlisi de la renda, cal assenyalar que les últimes dades sobre la renda familiar disponible que ofereix l'Ajuntament de Barcelona corresponen a l'any 2015.

Observant la figura 8 es poden disitingir els nivells de renda disponible per barri en base 100. En colors verdosos més intensos trobem els barris amb major renda respecte a la mitjana de la ciutat i en vermells els barris amb renda inferior.

Podem destacar que trobem una renda més elevada als barris de la **zona nord-oest** (Sarrià – Sant Gervasi i Pedralbes), també a la **Dreta de l'Eixample**, **Vila Olímpica** i a **Diagonal Mar**.

Cal puntualitzar però, que, com advertia el president de la Associació de Veïns i Veïnes (AVV) de la Dreta de l'Eixample en l'entrevista que li vam realitzar, les **dades per aquest barri són esbiaixades** degut a una diferència socioeconòmica intrabarrial molt elevada que dificulten l'anàlisi concret d'aquest barri.

Pel que fa a la situació a la zona del Poblenou, com s'apuntava en l'entrevista amb Joan Maria Soler, membre de la AVV, aquestes zones han patit un procés de substitució de la població autòctona que es va iniciar ja el 1992 amb els Jocs i que s'ha accentuat amb el 22@.

Pel que fa a l'altra cara de la moneda, les zones amb menor renda se situen a la **perifèria** de la ciutat (Sants – Montjuïc, Nou Barris, Sant Andreu i alguns barris de l'extrem est de Sant Martí) i també a alguns barris d'Horta – Guinardó com són el **Carmel**, la **Teixonera** i **Montbau**.

Si repassem altre cop el mapa, veiem que al districte de Sant Martí trobem barris situats entre els més rics de la ciutat situats a tocar d'altres que es troben entre els més pobres de Barcelona. Al gràfic 5 distingim els barris d'aquest districte i podem adonar-nos com els dos barris que abans apuntàvem com a més rics s'han distanciat des del 2008, de la resta de barris del districte; i destacat és el cas de Diagonal Mar i Front Marítim que, com es veu al gràfic

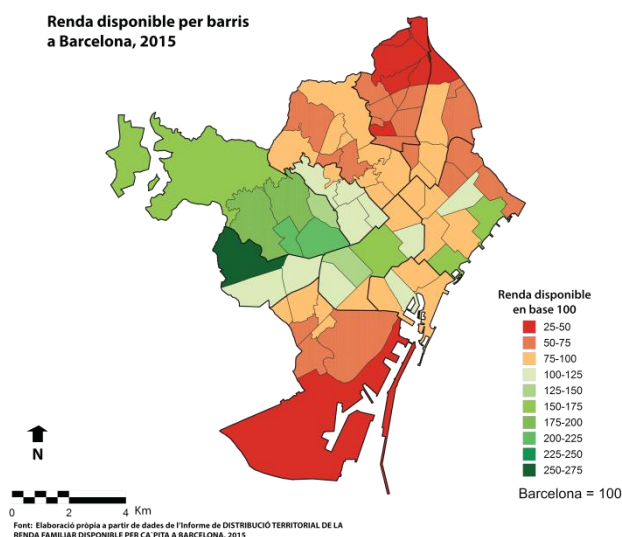
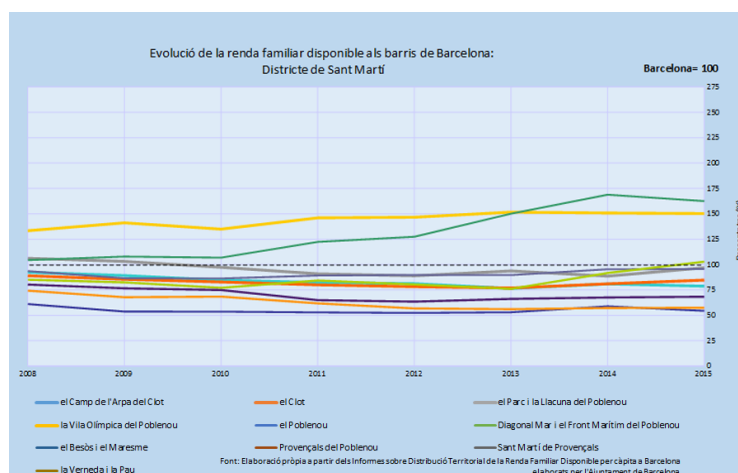


Figura 7.
Renda disponible per barris 2015 en base 100.
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.



Gràfic 5
Evolució de la renda familiar al districte de Sant Martí. 2008 - 2015
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

passa de situar-se proper a la mitjana de la ciutat i pròxim a la resta de barris, a liderar el rànding de renda del districte. Això és molt significatiu, ja que mostra com s'està produint un procés de distanciament entre les característiques econòmiques entre els barris del mateix districte.

Vista la situació actual de la renda es pot resoldre que:

- Les rendes més elevades es troben al nord-oest mentre les més baixes es troben a la perifèria.
- Les diferències entre barris de la ciutat són elevades. Entre el més ric (Pedralbes) i el més pobre (Ciutat Meridiana) hi ha 216 punts.

Amb el coneixement de com és la renda familiar als barris de la ciutat, i juntament amb el preu del lloguer podem, ara sí, veure el percentatge de renda destinada al lloguer, per veure si les diferències interbarrials pel que fa al preu de lloguer i respecte a la renda també tenen afectació en la disponibilitat monetària de les famílies per atendre les seves necessitats després de pagar el lloguer.

6. LA RENDA DESTINADA AL LLOGUER

Per tal d'analitzar la renda familiar destinada al lloguer per a la ciutat de Barcelona, hem establert dos apartats, un primer on veurem com es distribueix en l'espai aquest percentatge. Això permetrà copsar en primer lloc quin és el percentatge mitjà per a la ciutat de Barcelona i en segon lloc si existeixen diferències interbarrials pel que fa a aquest indicador.

En un segon apartat mostrarem quins elements poden ser explicatius d'aquesta distribució en l'espai.

6.1 Distribució espacial de la renda destinada al lloguer

En aquest apartat veurem quin percentatge de renda destina de mitjana cada barri a pagar el seu lloguer.

A la figura 8 es pot observar aquesta distribució.

Com veiem, els colors verdosos indiquen un percentatge menor a la mitjana de la ciutat i els colors rogencs indiquen una dedicació major a la del barceloní mitjà.

La mitjana a la ciutat comtal és, per a l'any 2015, d'un **17,84%**. Això representa que els ciutadans barcelonins podien dedicar aquell any més d'un 80% de la renda a satisfer les seves altres necessitats.

Però això és una mitjana, com es pot comprovar en mirar el mapa, hi ha **grans diferències entre barris** pel que fa a aquest percentatge:

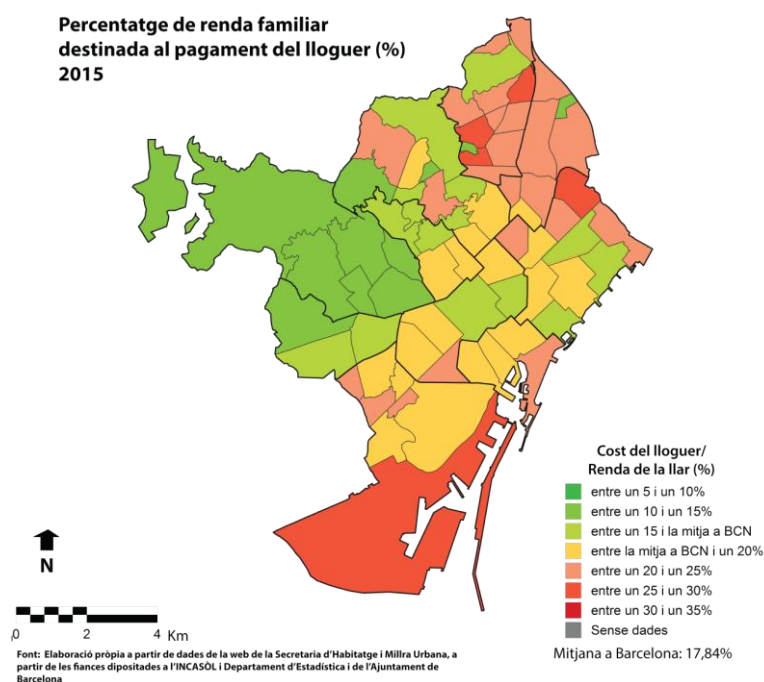


Figura 8
Percentatge de renda destinada al pagament
del lloguer, 2015
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

Podem veure com, els percentatges més baixos (entre un 10 i un 15% de la renda), és a dir, que poden dedicar més percentatge de renda a les seves altres obligacions o capricis se situen majoritàriament a la zona, delimitada en apartats anteriors com a **zona nord-oest** (Sarrià – Sant Gervasi i Pedralbes). També barris esporàdics a altres districtes, els casos de Sant Genís dels Agudells i la Clota, a Horta – Guinardó; Can Peguera, a Nou Barris; i Baró de Viver, a Sant Andreu.¹

A l'altra part de la balança trobem els barris amb uns percentatges més elevats de renda dedicada al lloguer. Examinant el mapa ens adonem que aquests percentatges més alts se situen als **districtes més populars**, en aquells on la renda és més baixa: **Nou Barris, Sant Andreu i Sants – Montjuïc**. També a **Sant Martí**, que com apuntàvem en l'apartat sobre la renda, té unes diferències internes molt elevades. Els barris amb percentatge més elevats (entre un 25 i un 30%) són el Turó de la Peira, la Guineueta i la Trinitat Nova, a Nou Barris; la Marina del Prat Vermell, a Sants – Montjuïc; i la Verneda i la Pau, a Sant Martí.

Aquestes dades, però són del 2015. Cal tenir en compte que els preus del lloguer han pujat de mitjana un 9,03% a la ciutat del 2015 a 2016.

En el mateix període els salaris mitjans haurien pujat de mitjana un 1,06%.² Això significaria que aquests percentatges podrien ser fins i tot més elevats en l'actualitat.

El que implica aquesta diferència entre barris és que mentre hi ha uns barris on es pot dedicar gairebé el 90% de la renda a satisfer les seves necessitats, n'hi ha d'altres que tan sols hi poden dedicar un 70%.

El que ens mostra aquest mapa és molt significatiu:

- Els barris amb major renda són aquells que destinen un percentatge menor d'aquesta a pagar el lloguer.
- Per contra, els barris populars on la renda és inferior són els que han de dedicar major percentatge al pagament del seu arrendament.

¹ Tenint en compte, però, que tres d'aquests quatre barris fora de l'àrea nord-oest (la Clota, Can Peguera i Baró de Viver) comptabilitzen menys de 25 contractes de lloguer per a l'any 2015 i per tant la mostra no és prou significativa com per a ser destacable en aquest anàlisi.

² Font:

www.elindependiente.com/economia/2017/01/09/los-salarios-suben-solo-1-2016-menos-lo-pactado-ceoe-sindicatos/
(Consultat el 17 de maig)

www.publico.es/economia/primeros-convenios-2016-registran-subida.html
(Consultat el 17 de maig)

6.1.1 Repercussió sobre la població

Com hem apuntat abans, aquest percentatge de renda destinada al lloguer va en augment per la mínima pujada del salari en comparació a la pujada del preu del lloguer i això provoca una sèrie d'afectacions en cadena als barris.

Com apunten les diverses persones entrevistades, des dels barris es veu com l'augment del preu del lloguer, com que no va acompanyat d'una pujada proporcional de les rendes familiars, fa que moltes famílies hagin de marxar de la seva residència.

Aquest no es tractaria d'un fenomen aïllat d'un barri sinó que, havent entrevistat veïns de diferents zones de la ciutat, es pot parlar d'un fenomen a escala de ciutat. Com apunta Teresa Picazo, des del Barri Gòtic, aquest fenomen d'expulsió s'hauria produït en primer moment al centre de la ciutat portant als veïns de Ciutat Vella que es trobaven de lloguer a haver de marxar a altres districtes de la ciutat.

Des del Poblenou, Joan Maria, també ens apunta que l'augment de preus porta als veïns a marxar cap a altres zones de la ciutat.

I aquesta marxa de població implica una pèrdua de consumidors als comerços de barri que se'n veuen directament afectats. Alhora que es perden consumidors també hi ha un debilitament dels col·lectius i entitats que conformen el teixit associatiu.

En ser preguntats per la destinació de la gent des d'aquestes zones d'expulsió, responen que la població es dirigeix cap a barris més perifèrics, en un procés de difusió. Això respon al model que defensa Neil Smith:

“a mesura que la gentrificació de les proximitats del centre dona com a resultat preus més elevats del sòl i de la vivenda, inclús en propietats més antigues i sense rehabilitar, els districtes més allunyats es veuen atrapats pel *momentum* de la gentrificació.” (Smith, 2015).

Això quedaria reafirmat pel testimoni de Camilo Ramos des de Sant Andreu, on ens apunta que el fenomen de pujada de preus ha arribat al centre del districte, situat a la perifèria de la ciutat i sobre el qual ens informa que hi arriba població provinent del centre de la ciutat.

El fenomen de difusió no constaria solament d'un canvi a un barri perifèric sinó que, al provocar un augment de preus també en el barri perifèric, alguna gent hauria de canviar més d'una vegada de residència allunyant-se cada vegada més del seu origen.

Alhora que hi ha gent que és expulsada, arriben nous residents, tal com relaten els entrevistats. És un procés, com apunta Joan Maria del Poblenou, de substitució social. Aquests nous residents són de renda més elevada que els antics habitants i es poden permetre pagar els preus que s'ofereixen.

Malgrat que alguns pisos són ocupats per aquests nous residents, molts d'altres no es dediquen a residència. Com se'ns explica a l'entrevista amb la Dreta de l'Eixample, molts blocs són comprats sencers per a convertir-los en pisos de luxe i

destinats a ser comprats per algun ric per passar-hi les vacances. A més a més, alguns habitatges al ser deshabitats pels antics residents, passen a dedicar-se al turisme, ja que, com diu Jaume Artigues de la Dreta de l'Eixample, “dóna uns rendiments més elevats”.

El fenomen que ocorre no s'explicaria doncs, només per un procés de gentrificació, que es caracteritza per la promoció social dels seus habitants —cap a uns valors característics d'un enclavament de la burgesia assalariada— a través del desplaçament de la població anterior, la millora de les infraestructures i equipaments urbans i de la qualitat de la mercaderia vivenda. (Díaz Parra, 2013)

En el següent apartat analitzarem quins són els factors que poden estar al darrere d'aquesta distribució desigual de la renda destinada al lloguer.

6.2 Factors explicatius de l'actual distribució

En l'anterior apartat mostraven les desigualtats existents pel que fa al percentatge de renda destinada a pagar el lloguer entre els diferents barris de Barcelona i apuntàvem les repercussions sobre els veïns i també als barris de la ciutat.

Per entendre a què es deu aquesta distribució desigual recuperem el que havíem apuntat anteriorment. La zona nord-oest és **on la renda familiar disponible és la més elevada de la ciutat** i és també aquesta zona la que **registra un menor percentatge de renda a pagar el lloguer**. A les dues taules següents es pot comprovar el que estem afirmant:

10 barris amb menor renda destinada al lloguer	% renda destinada al lloguer	3	10 barris amb major renda	renda 2015 (BCN=100)
la Clota	10,25		Pedralbes	250,5
Can Peguera	10,46		les Tres Torres	214,1
Baró de Viver	11,14		Sant Gervasi - Galvany	205,1
Sarrià	12,08		Sarrià	199,1
Sant Gervasi - la Bonanova	12,45		Sant Gervasi - la Bonanova	188,9
les Tres Torres	13,09		la Dreta de l'Eixample	165,8
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	13,42		Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	162,5
Sant Gervasi - Galvany	13,68		Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	151,7
el Putxet i el Farró	14,34		la Vila Olímpica del Poblenou	150,2
Sant Genís dels Agudells	14,91		el Putxet i el Farró	141
Pedralbes	14,97		les Corts	124,5

Taules 1 i 2

10 barris amb menor % de renda destinada al lloguer i 10 barris amb major renda familiar disponible.

Elaboració pròpia.

Font: Especificades a l'apartat 8.2.

³ Les dades pels barris de la Clota, Can Peguera i Baró de Viver no s'han de comptabilitzar a l'hora de fer l'anàlisi degut a que el nombre de contractes de lloguers per a l'any 2015 és inferior a 25 i per tant la dada del preu del lloguer no és suficientment significativa.

No es pot parlar però, d'una relació de proporcionalitat entre tenir més renda i dedicar-ne un menor percentatge a pagar el lloguer.

Mirant la mateixa taula per la part de baix trobem que també hi ha fins a 9 barris que es troben en totes dues taules, en altres paraules, es pot dir que **molts dels barris amb menor renda són els que més percentatge d'aquesta dediquen a pagar el seu lloguer**:

15 barris amb major renda destinada al lloguer	% renda destinada al lloguer, 2015
les Roquetes	21,80
el Congrés i els Indians	22,04
Montbau	22,05
Vilapicina i la Torre Llobeta	22,82
Porta	22,86
Vallbona	23,80
Sant Martí de Provençals	23,95
Ciutat Meridiana	24,04
Canyelles	24,62
la Prosperitat	24,83
el Turó de la Peira	25,09
la Guineueta	25,46
la Marina del Prat Vermell - AEI Zona Franca	25,60
la Verneda i la Pau	25,78
la Trinitat Nova	29,39

4

15 barris amb menor renda	renda 2015 (BCN=100)
el Carmel	56,9
la Guineueta	55,9
Canyelles	55,6
Verdun	55,4
el Besòs i el Maresme	54,4
la Prosperitat	54
Can Peguera	51,1
el Turó de la Peira	48,8
les Roquetes	47,8
Torre Baró	47,1
la Trinitat Vella	43,1
Vallbona	37,8
la Marina del Prat Vermell - AEI Zona Franca	36,9
la Trinitat Nova	35,6
Ciutat Meridiana	34,5

Taules 3 i 4

15 barris amb major % de renda destinada al lloguer i 15 barris amb menor renda familiar disponible.
Elaboració pròpia.

Font: Especificades a l'apartat 8.2.

Així doncs, queda clar que la zona més rica de la ciutat es pot permetre dedicar més percentatge de renda a les seves altres necessitats, mentre els barris amb menor renda familiar són els que n'han de dedicar més a pagar el lloguer.

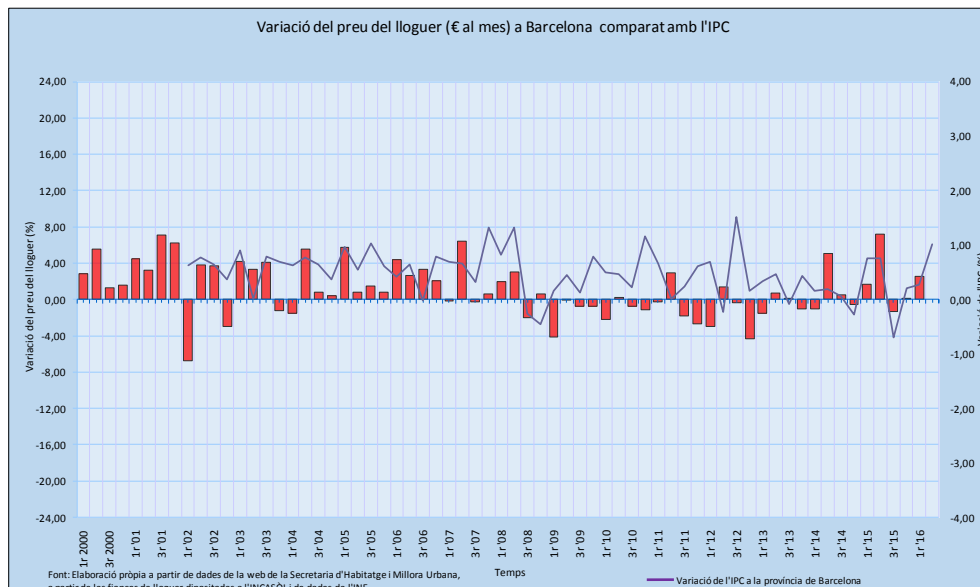
Un cop vist això, tornem un moment als testimonis veïnals. Ells ens apuntaven que un factor determinant per l'actual procés de substitució de la població era l'augment del preu del lloguer.

Seria doncs, interessant buscar quines són les causes que generen aquest augment del preu dels arrendaments, que recordem és fonamental per calcular el percentatge de renda que es destina a pagar el lloguer.

Primer, recordem que, com hem apuntat a l'apartat 6.1, els preus del lloguer augmenten un 9,03% en un any mentre els salaris ho fan de mitja, un 1,06%. Això ens mostra que els **salaris no són un factor decisiu** a l'hora de determinar el preu del lloguer a la ciutat comtal.

⁴ Les dades pels barris de Vallbona i Canyelles no s'han de comptabilitzar a l'hora de fer l'anàlisi degut a que el nombre de contractes de lloguers per a l'any 2015 és inferior a 25 i per tant la dada del preu del lloguer no és suficientment significativa.

Un indicador que també ens podria donar una mica de llum sobre aquest creixement podria ser l'IPC (índex dels preus del consum) que orienta en quin percentatge augmenten els preus dels productes. Però si observem el gràfic 6 veiem com, les dues sèries són independents una de l'altra:



Gràfic 6
Comparativa de les variacions
percentuals en el preu del lloguer
i de l'IPC 2000 - 2016
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

Aquest fet també s'ha comprovat calculant el coeficient de Pearson, una fórmula estadística per a determinar la relació entre dues variables. Aquest coeficient, que varia entre -1 (inversament proporcional) i 1 (directament proporcional), mostra per aquestes dues variables a Barcelona en el període del gràfic un -0,09. És a dir, **no hi ha una relació directa entre IPC i preu del lloguer.**

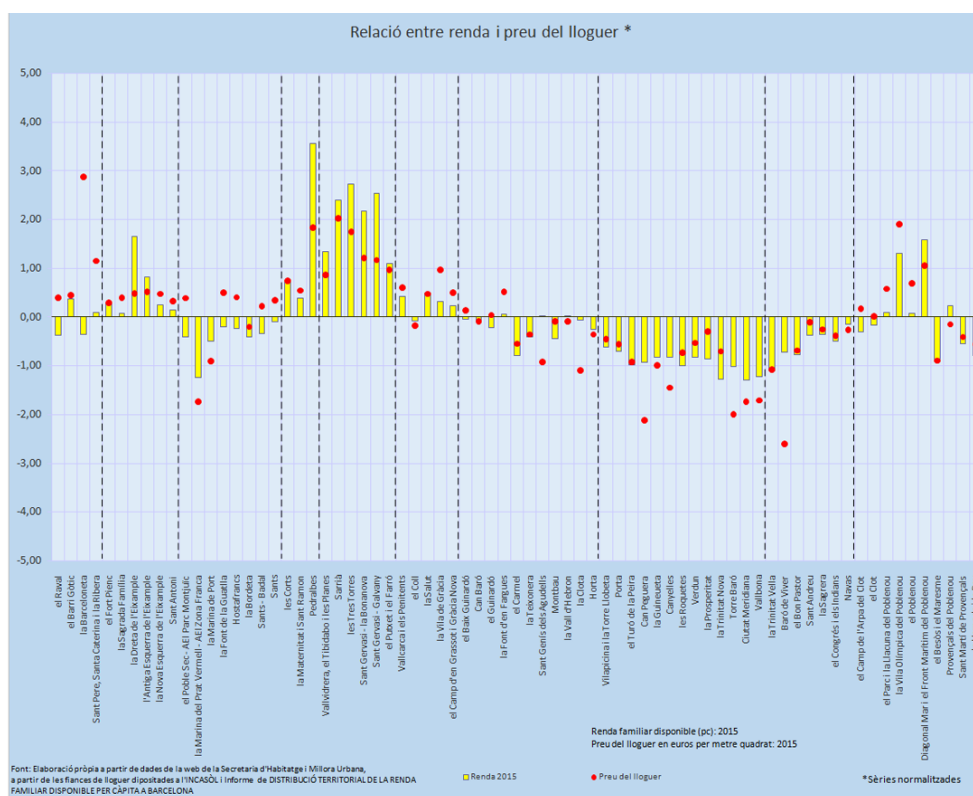
Aleshores hem de buscar altres variables que puguin incidir en el preu del lloguer.

Fixem-nos en primer lloc, en el valor de la renda. Per tal de poder comparar la variable de renda amb el preu del lloguer estandarditzem les dues sèries^{5,6} i el resultat es pot observar al gràfic 7 següent:

⁵ Estandarditzar és transformar una variable aleatòria per subtracció de la seva mitjana aritmètica i divisió per la seva desviació típica. La variable té mitjana igual a 0 i desviació estàndard igual a 1.

Font: www.termcat.cat Diccionari de Ciències de la Salut (Consultat el 17 de maig)

⁶ Per estandarditzar (o normalitzar) les sèries agafem la renda familiar disponible per càpita en base 100 per a l'any 2015 (dada que ens ofereix l'informe de l'Ajuntament) i la passem a euros. Pel que fa al preu del lloguer n'agafem la dada del 2015 en euros per metre quadrat perquè no hi hagi incidència de la mida de l'habitatge. Les fonts de cada variable s'especifiquen a l'apartat 8.2



Gràfic 7

Comparativa de la RFD i el preu del lloguer amb sèries estandarditzades. 2015
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

En aquest gràfic es mostren en columnes de color groc, la renda familiar disponible, i amb punts vermells, el preu per metre quadrat del lloguer a cada barri de Barcelona.

El valor 0 al gràfic és igual a la mitjana per a Barcelona per a les dues variables. Els valors negatius indiquen un valor inferior a la mitjana i els positius indiquen un valor superior a la mitjana.

Aquest gràfic ens pot ajudar a veure si hi ha relació entre totes dues variables. A tall d'exemple, podem veure com al districte de Sarrià – Sant Gervasi totes dues variables són elevades en tots dos casos, això vol dir que aquests barris es troben molt per sobre la mitjana en tots dos casos, així que es pot dir que s'estableix una afinitat entre les variables almenys en aquest districte. També succeeix una relació d'aquest tipus a altres districtes com l'Eixample, les Corts o Nou Barris.

En canvi, a Ciutat Vella es pot comprovar com aquesta sintonia no és la mateixa. Els barris de la Barceloneta, el Raval i Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera no responen a aquest patró. És més, en el cas de la Barceloneta i el Raval tenen uns preus de lloguer més cars que la mitjana mentre la seva renda n'és inferior.

També ocorre el mateix per als barris de la Vila de Gràcia i Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, a Gràcia. I també el districte de Sant Martí, on el Parc i Llacuna del Poblenou i el Poblenou tenen un preu superior a la mitjana mentre tenen una renda similar a la de la mitjana barcelonina.

Aleshores queda clar que la renda és un factor que incideix en el preu del lloguer en molts dels barris de la ciutat i el determina en bona part, però no n'és l'únic i en alguns casos queda lluny de definir-lo.

Cal buscar doncs, algun altre element determinant per aquells barris que se surten de la norma que marca el nivell de renda.

Si tornem als entrevistats, veiem com ens apunten que la pujada del preu del lloguer l'associen a **la pressió turística**. Per exemple, Josep Lluís, de Fort Pienc, ens diu que la pujada de preus del lloguer va iniciar-se per l'arribada de sectors lligats al turisme (hotels, restaurants i pisos turístics, etc.) que ja no podien establir-se a Sant Antoni per la inclusió d'aquest barri a la moratòria ja existent a Ciutat Vella. Això faria desplaçar els nous establiments a zones pròximes a aquesta zona central on hi ha la moratòria.

En la mateixa línia ens indiquen des de la Dreta de l'Eixample on ens informen que s'estan comprant pisos sencers per convertir-los en pisos de luxe per vendre o llogar a estrangers que passen una temporada a la ciutat.

També és el cas al Barri Gòtic on des de l'Associació de Veïns i Veïnes ens deien que el factor determinant de l'augment del preu del lloguer és el buidatge d'habitatges per encarar-los al turisme.

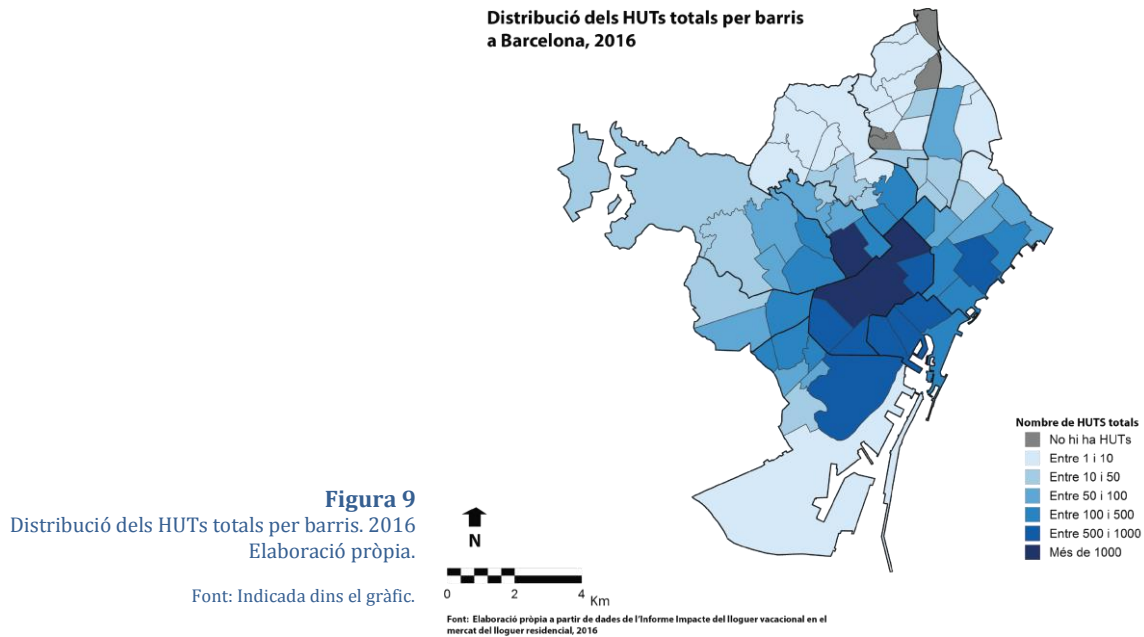
Amb aquests testimonis, cal anar a buscar si hi ha relació entre la pressió turística i el preu del lloguer.

Com que el preu del lloguer es fixa en una relació d'oferta i demanda, l'augment del nombre de pisos d'ús turístic reconverteix uns habitatges que són potencialment habitables i això podria incidir en el preu del lloguer residencial. Des de la Dreta de l'Eixample assenyalen cap a aquesta reducció de l'oferta i la relacionen amb el fenomen turístic:

"(un pis turístic) dona uns rendiments més elevats, això sense cap mena de dubte. No ho conec amb molta profunditat però pel que hem anat veient, el procediment habitual és: una primera immobiliària compra un edifici vell de propietat vertical amb llogaters inclosos, s'ho ven a una segona que fa el buidatge que expulsa els veïns; i aquesta segona s'ho ven a una tercera que és la que fa la reforma de l'edifici i s'ho ven.

Un habitatge de luxe podria assimilar-se a un d'ús turístic. T'ho dic perquè la compra la gent que té prou diners com per a comprar un pis a Barcelona per venir a passar-hi 10-15 dies o un mes l'any. Per tant no deixa de ser un ús turístic encobert en un ús d'habitatge convencional."

Primer veurem com es distribueixen aquests HUTs⁷ a la ciutat de Barcelona.



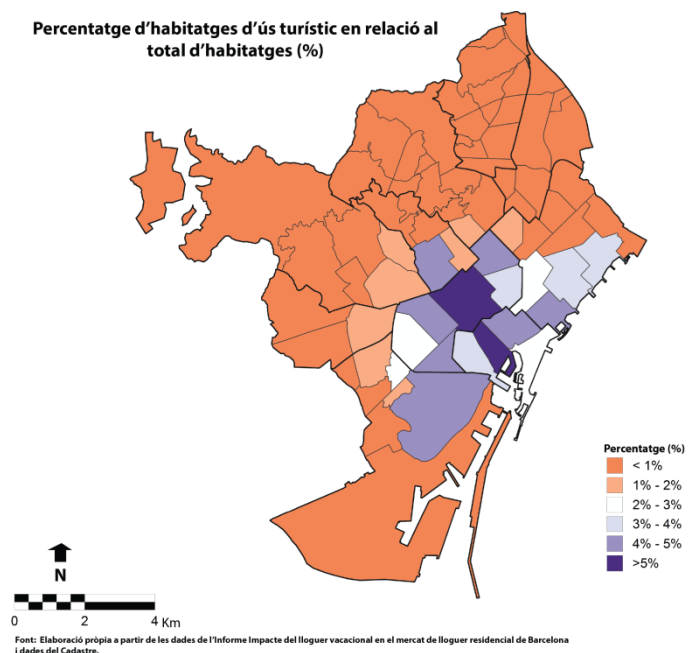
Així, veiem que els habitatges dedicats a un ús turístic, tant siguin legals com il·legals⁸ es troben al centre de la ciutat de Barcelona, sobretot als districtes de l'Eixample, Ciutat Vella i els barris de la Vila de Gràcia i el Poblenou.

A mesura que ens allunyem d'aquest centre, el nombre de HUTs tendeix a disminuir excepte a Sant Martí on existeix l'efecte platja que atrau els turistes.

Aquest mapa ens pot iniciar en l'anàlisi de la situació dels habitatges turístics, però en ser barris amb dimensions i característiques urbanístiques diferents, fa falta comparar el nombre de HUTs amb el nombre d'habitatges de cada barri per veure el pes d'aquests en el parc

Figura 10
Percentatge d'habitatges d'ús turístic en relació al total d'habitatges (%). 2016
Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.



⁷ HUT= Habitatge d'Ús Turístic

⁸ Dades extretes de l'Informe "Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona" Direcció de Turisme, Gerència d'Empresa i Turisme de l'Ajuntament de Barcelona, setembre 2016.

d'habitatges de la ciutat.

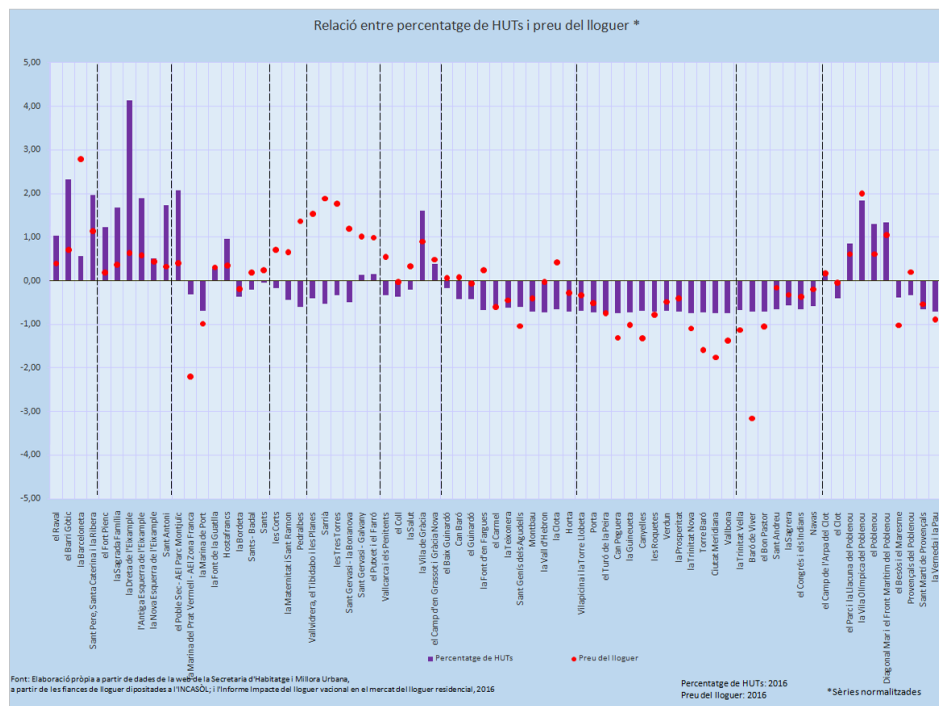
És en la figura 10 on poden apreciar el percentatge de HUTs respecte del total d'habitatges d'un barri.

Com es pot veure, el percentatge d'habitatges dedicats al turisme no és gaire elevat en relació al total d'habitatges. Així, tan sols en dos barris superen el 5% del parc d'habitatges (la Dreta de l'Eixample i Barri Gòtic).

Es podria avançar doncs, que el nombre de HUTs no tindria incidència sobre el preu dels lloguers residencials fins i tot en aquells barris on n'hi ha més. Anem a comprovar-ho.

Per a relacionar els (HUTs) amb el preu del lloguer podem fer una estandardització, amb el mateix procediment que hem fet abans per comparar renda i lloguer.⁹

Així, en el gràfic 8 veurem si s'identifica alguna tendència similar entre les dues variables per alguns dels barris que al gràfic anterior es trobaven allunyats del patró que marca la renda.



Gràfic 8

Comparativa del percentatge de HUTs al barri i el preu del lloguer amb sèries estandarditzades. 2016

Elaboració pròpia.

Font: Indicada dins el gràfic.

⁹ Per estandarditzar (o normalitzar) les sèries agafem el preu del lloguer n'agafem la dada del 2016 en euros per metre quadrat perquè no hi hagi incidència de la mida de l'habitatge i el percentatge de HUTs sobre el total d'habitatges de cada barri segons l'informe municipal del 2016. Les fonts de cada variable s'especifiquen a l'apartat 8.

Observant el gràfic trobem que, a diferència del que podia semblar per la figura 11, sí que es veu una tendència similar entre aquells barris on se situen majoritàriament els HUTs i el preu del lloguer d'aquell barri. Així, trobem els barris de Ciutat Vella, on se'ns deia en l'entrevista amb l'AVV de Barri Gòtic, que eren els primers a notar la pressió urbanística de primera mà; Vila de Gràcia i Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, a Gràcia; i la majoria de barris de la zona del Poblenou on es pot veure que es troben per damunt de la mitjana tant en percentatge de HUTs al barri com en preu del lloguer.

Això suposa que efectivament es pot trobar una **relació entre la presència d'habitatges d'ús turístic i preu del lloguer**.

Els barris que en aquest gràfic destaquen per **no seguir aquest patró** són clarament els de **Sarrià – Sant Gervasi i Les Corts**, dels que ja n'havíem trobat una clara relació amb la renda.

Per últim, els entrevistats ens assenyalaven també l'especulació com a factor implicat en fer pujar els preus del lloguer. Com ens feien notar des de Sant Andreu, el mercat del lloguer dona uns rendiments més elevats inclús que la borsa i en conseqüència això atrau inversors.

Recapitem per veure en quina situació ens trobem:

- Hem comprovat com la pujada dels salaris no ens permetia explicar l'actual pujada dels preus del lloguer en situar-se en una pujada molt inferior.
- Tampoc era l'IPC un bon indicador per entendre com evoluciona el preu que paguen els llogaters.
- Aleshores hem analitzat la renda amb la qual hem vist que sí que hi havia una forta relació, però no era la variable que ens permetés explicar el preu del lloguer a tots els barris, ja que n'hi havia alguns que se sortien d'aquesta tònica general.
- Recorrent al que ens apuntaven els entrevistats, hem observat el nombre d'habitatges d'ús turístic i hem comprovat com per a aquelles zones on els HUTs tenen major presència, els preus del lloguer també eren més elevats, a excepció de l'Eixample. Aquest factor turístic és clarament comprovable en el districte de Sant Martí, on es veu que els preus són molt més alts a les zones amb major presència de HUTs, que en les zones amb menor nombre d'habitatges d'ús turístic.

Així doncs, sembla que a grans trets podríem haver trobat dos elements que determinen en bona part els preus del lloguer. Aquests, és evident que no poden ser els únics i que en un context global i en continu moviment dels mercats i de transformació social podrien variar en el futur:

de la mateixa manera que la presència de HUTs no existia fa pocs anys, en el futur la situació podria tornar a variar.

Malgrat aquest apunt, sembla clar que la presència del turisme és un factor que compta en el preu del lloguer. El fet que hi hagi uns habitatges que davant l'opció de dedicar-se al lloguer residencial es decantin per una alternativa més rendible com és la turística, fa que es redueixi la ja escassa oferta de pisos de lloguer, augmentant-ne en el preu en conseqüència.

Això es pot complementar amb el que apunta Josep Lluís, de Fort Pienc:

“El turisme d'aquesta manera fa pujar molt el preu perquè qualsevol turista paga 130 o 140€ per una habitació una nit. Tens un pis que pots treure'n llogant-lo, 1000€ o un pis que pots treure llogant-lo a turistes 3000 o 4000€. Llavors la gent prefereix tenir-los com a pisos turístics.”

Un cop hem vist com és la distribució espacial de la renda destinada al lloguer, quines repercussions té aquesta sobre la població i finalment, quins són els factors que hi incideixen i que afecten al preu del lloguer, podem recuperar les hipòtesis plantejades a l'inici d'aquest treball per veure si s'han complert.

7. CONCLUSIONS

Un cop analitzada la distribució espacial de la renda destinada al lloguer, arribem a les conclusions.

En aquest apartat recuperarem les hipòtesis plantejades, veurem quines implicacions poden tenir els resultats d'aquest treball i per acabar, apuntarem alguns aspectes que cal tenir en compte de cara a estudis futurs.

Primer, comprovem si les hipòtesis eren certes o falses.

En la primera hipòtesi ens preguntàvem com era la distribució del percentatge de renda destinada a pagar el lloguer. La nostra teoria era que aquesta presentaria unes diferències molt acusades entre barris.

Aquesta hipòtesi quedaria doncs **verificada** després d'haver vist en l'apartat 6.1, que hi havia **uns barris que dedicaven un 5% de renda a pagar el lloguer mentre altres en destinaven un 30%**.

No només suposa una distribució desigual, sinó que a més indica que **les zones més riques dedicaven molta menys renda que els barris populars a aquesta fi**.

La segona hipòtesi tractava sobre les repercussions de l'augment del preu del lloguer en els habitatges de Barcelona. Plantejàvem que aquest augment podria generar una sensació d'inseguretat davant l'opció que els preus segueixin pujant i que generaria mobilitat dins la ciutat modificant la vida social dels barris.

La nostra teoria, després d'haver parlat amb algunes de les Associacions de Veïns i Veïnes afectades, i recollides les seves reflexions en l'apartat 6.1.1, podem afirmar que era **certa**. Els veïns ens mostraven la seva preocupació per la transformació dels barris per **la substitució social dels habitants dels seus barris i per la transformació, també del teixit comercial**. Alhora, la falta d'adaptació dels nousvinguts i la marxa de població resident **debilitava també el teixit associatiu**.

No només això, sinó que la presència d'habitatges d'ús turístic tampoc ajudava a fomentar un clima de comoditat i benestar entre els veïns i veïnes del barri.

La tercera hipòtesi, sobre els factors que incideixen en el preu del lloguer residencial, on assenyalàvem el mercat del lloguer vacacional com a factor destacat d'aquest augment, quedaria verificat com observem en l'apartat 6.2.

Partint d'una oferta inferior a la demanda en el mercat del lloguer residencial, el fet que alguns **habitatges dels barris del centre de la ciutat passin a dedicar-se al lloguer vacacional (HUT)** i d'altres es transformin en habitatges de luxe, **redueix encara més l'oferta d'habitatge residencial** i conseqüentment en fa augmentar el preu a les zones centrals. Aquest augment fa que **la gent hagi de marxar del barri cap a la perifèria** on, també es veu **incrementat el preu per aquesta arribada de població des del centre**.

Un cop vist que les hipòtesis plantejades s'han verificat, apuntem les implicacions que poden tenir aquestes revelacions.

Amb aquest treball hem vist com hi ha desigualtats a la ciutat de Barcelona en quant a la possibilitat d'accedir a una vivenda de lloguer, també hem comprovat que la pujada dels preus del lloguer té repercussions en el dia a dia als barris i que una de les causes és la presència d'un mercat de lloguer vacacional.

Amb aquests elements sobre la taula el que es fa necessari és buscar algun tipus de solució per tal de reduir aquestes desigualtats i per promoure que la gent no hagi de marxar del seu barri per a trobar una vivenda assequible.

És coneguda la proposta de crear un índex de preus pel mercat del lloguer on es fixaria un preu indicatiu per als contractes de lloguer. Això faria que qui busca un pis de lloguer pogués comparar la oferta que li fa el propietari amb aquest índex i reclamar una rebaixa. Això en última instància faria que el preu del lloguer es reduís.

Però hi ha un problema amb aquesta proposta. En apartats anteriors hem apuntat que surt més rendible pel propietari col·locar l'habitatge en el mercat del lloguer vacacional. Amb un índex que reduís el preu del lloguer residencial, s'estarien donant més arguments als propietaris per a transformar la tipologia del seu habitatge i treure'l del mercat de lloguer residencial per vendre'l o dedicar-lo al mercat vacacional. I recordem que el problema que tenim és d'oferta.

Així doncs, cal buscar una altra via per a reduir el preu del lloguer residencial. A l'entrevista amb José Mansilla, antropòleg de l'OACU¹⁰, ens indicava una possible solució per a revertir la pujada del preu del lloguer: la **intervenció pública en el mercat immobiliari**.

A través de la compra, per part de l'administració pública, **de solars i edificis d'habitatges**, es podria fixar un preu reduït als arrendaments que oferís en aquests habitatges. Això, per una banda generaria un **parc de vivenda accessible** per a la població de Barcelona, i per l'altra, en estar oferint uns preus molt per sota

¹⁰ OACU: Observatori Antropològic del conflicte Urbà

dels del mercat lliure, els propietaris d'habitatges de lloguer residencial que volguessin seguir en el mercat haurien d'**abaixar preus per ser competitius**.

Aquesta proposta, que també ens explicava Josep Lluís, de Fort Pienc, hauria d'implantar-se al conjunt de la ciutat. És a dir, oferir vivenda pública a preu reduït en tots els districtes de la ciutat, per tal d'**heterogeneïtzar** els barris.

En fer els barris heterogenis, a més, **reduiria les desigualtats** socioeconòmiques entre barris i augmentaria la diversitat ètnica, cultural i socioeconòmica dels barris que **milloraria la convivència** en generar sinergies i en disminuir l'existència de ghettos i conduiria a una **societat més creativa**. (Slater, 2015)

Una vegada vist quina seria una possible solució al problema plantejat, queda assenyalar els camins a seguir per tal d'aprofundir en l'estudi d'aquest tema.

Per una banda, és obvi que cal fer estudis periòdics sobre la renda destinada a pagar el lloguer per veure com evoluciona aquest indicador de desigualtat social entre barris.

Cal recordar que les dades més recents a l'hora de fer l'estudi són del 2015, ja que les dades de renda familiar disponible que ofereix l'Ajuntament apareixen el desembre de l'any següent. Així doncs, no es coneix com ha repercutit l'augment del preu del lloguer des del 2015 a l'actualitat en el percentatge de renda que es destina a pagar-lo.

Per altra banda, pel que fa a com es podria resoldre l'augment continuat del preu del lloguer, caldria analitzar la proposta plantejada sobre el parc de vivenda pública, com s'implantaria als barris, quin cost tindria per a les arquitectures públiques i quin seria el preu de lloguer que es fixaria. Alhora, també caldria buscar alternatives factibles complementàries a aquesta proposta.

8. FONTS D'INFORMACIÓ

Com s'explica a l'apartat 4, sobre metodologia, les fonts d'informació escollides per elaborar aquest treball són bibliografia, dades estadístiques i entrevistes:

8.1 Referències bibliogràfiques

- Brenner, N., Peck, J., & Nik, T. (2015). Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados. In *El mercado contra el capital*, Madrid, Traficantes de Sueños.
- Díaz Parra, I. (2013). La Gentrificación en la Cambiante Estructura Socioespacial de la Ciudad. *Biblio 3W*, 13.
- Dot, E., Pallares-Barbera, M., & Casellas, A. (2012). Gentrificació productiva, desindustrialització i relocalització industrial. *Treballs de La Societat Catalana de Geografia*, 73, 27–51, Barcelona.
- Harvey, David (1977), *Urbanismo y desigualdad social*, Madrid, Siglo XXI de España Editores
- Hernández Cordero, A. (2015). *En transformación... Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona*, Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona.
- Jover, A. (1998). L'oferta de lloguer a la ciutat de Barcelona. *Papers*, 29, 47–54, Barcelona.
- Kothari, M. (2007). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living*.
- López-Gay, A., & Cócola Gant, A. (2016). *Cambios Demográficos en Entornos Urbanos Bajo Presión Turística: El Caso del Barri Gòtic de Barcelona*, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.
- Ruiz-Ramos, M., Bacigalupe, A., Córdoba-Doña, J.A., Juárez, S. & Escolar-Pujolar, A. (2014). Crisis económica al inicio del siglo XXI y mortalidad en España . Tendencia e impacto sobre las desigualdades sociales . Informe SESPAS. *Gaceta Sanitaria*, 28, 89-96.
- Sarasa, S., Porcel, S., & Navarro-varas, L. (2015). Desindustrialización y crisis en la Barcelona postolímpica: ¿hacia una ciudad dual? *IERMB Working Paper in Sociology*, 15, 48.
- Slater, Tom (2011), "Gentrification of the City", en: Gary Bridge y Sophie Watso (Eds.), *The New Blackwell Companion to the City*, West Sussex, Wiley-Blackwell.
- Slater, Tom (2015), *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*, Madrid, Traficantes de Sueños.

Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*, Madrid, Traficantes de Sueños.

Smith, N. (2015). Nuevo globalismo y nuevo urbanismo. La gentrificación como estrategia urbana global. In *El mercado contra el capital*, Madrid, Traficantes de Sueños.

8.2 Bases de dades

- **Divisió territorial de Barcelona en barris:**

Ajuntament de Barcelona

<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/terri/index.htm>

- **RFD per barris en base 100 :**

Ajuntament de Barcelona

<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/economia/renda/rdfamiliar/a2014/rfbarris.htm>

- **RFD per càpita (pc) a Barcelona :**

Informe de DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LA RENDA FAMILIAR DISPONIBLE PER CÀPITA A BARCELONA.(Anys 2012, 2013, 2014 i 2015)i DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LA RENDA FAMILIAR A BARCELONA (Anys 2008,2009,2010 i 2011).

<http://barcelonaeconomia.bcn.cat/ca/renda-familiar/renda-familiar/distribucio-territorial-de-la-renda-familiar-disponible-capita>

- **Preu lloguer mensual i per metre quadrat al mes per barris :**

Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya.

http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/

- **Habitants en cada llar per barris :**

Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona. Lectura del Padró Municipal d'Habitants a juny 2015. .

<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/barris/tpob/llars/a2014/cll02.htm>

- **IPC:**

Instituto Nacional de Estadística (INE)

<http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10023&L=0>

- **Habitatges totals:**

Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.Bases de Dades de l'Impost de Béns Immobles a gener de cada any. Institut Municipal d'Hisenda. Ajuntament de Barcelona.

<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/anuaris/anuari15/cap16/C1603050.htm>

- **Llars de lloguer i de propietat:**

Elaboració pròpia en base al cens 2011

<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/censhab/a2011/tipo/t33.htm>

- **Habitants per barri:**

Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Font: Institut d'Estadística de Catalunya. Instituto Nacional de Estadística. INE.

<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/barris/tpob/ine/index.htm>

- **HUTs:**

Informe Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona: Direcció de Turisme, Gerència d'Empresa i Turisme de l'Ajuntament de Barcelona , setembre 2016

http://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/160921_informe_impacte_lloguer_vacacional.pdf

8.3 Entrevistes

La transcripció de les entrevistes es pot trobar a l'Annex d'aquest treball.

- Joan Maria Soler – AVV POBLENOU
- Teresa Picazo – AVV BARRI GÒTIC
- Camilo Ramos – AVV SANT ANDREU
- Jaume Artigues i Aurora Moreno – AVV DRETA L'EIXAMPLE
- Josep Lluís Sabaté – AVV FORT PIENC

9. ÍNDEX DE FIGURES I GRÀFICS

Figures:

- Figura 1 1
Mostra de la informació presentada sobre la RDFpc a la web de l'Ajuntament de Barcelona.
- Figura 2 1
Recull de premsa sobre la temàtica estudiada. Període nov.16 – maig.17.
- Figura 3 1
Preu del lloguer a Barcelona en euros m2 2016.
- Figura 4 1
Renda del sòl segons distància respecte del centre de la ciutat.
- Figura 5 1
Preu del lloguer a Barcelona en euros al mes 2016.
- Figura 6 1
Renda disponible per barris 2008 en base 100.
- Figura 7 1
Renda disponible per barris 2015 en base 100.
- Figura 8 1
Percentatge de renda destinada al pagament del lloguer, 2015.
- Figura 9 1
Distribució dels HUTs totals per barris. 2016.
- Figura 10..... 1
Percentatge d'habitatges d'ús turístic en relació al total d'habitatges (%). 2016.

Gràfics:

- Gràfic 1 1
Evolució del preu del lloguer. 2000-2016.
- Gràfic 2 1
Comparativa de la variació del preu de lloguer en els períodes 2006-2008 i 2014-2016.
- Gràfic 3 1
Evolució de la renda per districtes a Barcelona 2008 – 2015 en base 100.
- Gràfic 4 1
Evolució de la renda per districtes a Barcelona 2008 - 2015.
- Gràfic 5 1
Evolució de la renda familiar al districte de Sant Martí. 2008 - 2015.
- Gràfic 6 1
Comparativa de les variacions percentuals en el preu del lloguer i de l'IPC 2000 - 2016.
- Gràfic 7 1
Comparativa de la RFD i el preu del lloguer amb sèries estandarditzades. 2015.
- Gràfic 8 1
Comparativa del percentatge de HUTs al barri i el preu del lloguer amb sèries estandarditzades. 2016.

Taules:

- Taules 1 i 2..... 1
10 barris amb menor % de renda destinada al lloguer i 10 barris amb major renda familiar disponible.
- Taules 3 i 4..... 1
15 barris amb major % de renda destinada al lloguer i 15 barris amb menor renda familiar disponible.

ANNEX

Entrevistes

- **JOAN MARIA – AVV POBLENOU**
- **TERESA PICAZO – AVV BARRI GÒTIC**
- **CAMILO RAMOS – AVV SANT ANDREU**
- **JAUME ARTIGUES I AURORA MORENO – AVV DRETA L'EIXAMPLE**
- **JOSEP LLUÍS SABATÉ – AVV FORT PIENC**
- **JOSÉ MANSILLA - OACU**

ENTREVISTA A JOAN MARIA SOLER, AVV DEL POBLENOU

6/3/17 – SEU DE LA FAVB

Bon dia, primer de tot gràcies per concedir l'entrevista.

El tema de la pujada del preu del lloguer quins efectes creus que té en la vida quotidiana dels veïns del Poblenou?

Al Poblenou té uns efectes podríem dir dramàtics, perquè s'ajunta una situació general de la ciutat amb tot el tema del turisme en que hi ha una proliferació d'apartaments turístics i això en d'incidència en el mercat de lloguer és una cosa clara i estudiada i en el cas de Poblenou això és dramàtic pel número que n'hi ha. Per tant ens trobem que el tema de les derivades del turisme Poblenou és un pol d'atracció ja sigui per la Rambla del Poblenou i també per la platja que és un atractiu pels turistes ben clar.

Amb això hem d'ajuntar el nombre d'apartaments turístics i l'increment dels hotels, per sobre del 30 hotels nous en els darrers anys, per bé que amb el PEUAT ja queda molt limitat, però inclús ara s'estan construint gratacels d'hotels que estan al marge de les regles del PEUAT.

És a dir, el Poblenou té una situació greu en quant a la pujada del preu de l'habitatge perquè comparat amb la resta de la ciutat, té una incidència clara del turisme, però per altra banda ens trobem que el Poblenou ja venia patint un procés de substitució social per tots els canvis urbanístics que es van iniciar l'any 1992, pels Jocs Olímpics en què es va començar remodelant la Vila Olímpica. Va ser una promoció pública on la companyia que va fer les obres tenia participació pública del 40% de les accions però en canvi no es van fer el 40% d'habitatges socials. També va suposar la privatització de tota la costa del Poblenou que estava ocupada per les vies del tren, van treure les vies del tren i es van crear barris nous com el Front Marítim o Diagonal Mar. Això és una operació ja arrelada anys enrere pels promotors del Pla Ribera que deien que volien recuperar la platja però per fer una operació immobiliària molt potent.

Al Poblenou amb tots els canvis urbanístics que hi ha hagut Front Marítim, Diagonal Mar, obertura de la Diagonal i després el 22@, Poblenou ha duplicat la població i el nivell de la gent que ha vingut a viure no és el nivell de la gent que hi vivia.

És més alt?

Sí, és més alt, amb la qual cosa hi ha hagut un procés de substitució social. Això la AVV ho vam estar denunciant amb una campanya cap allà el 2003-2004 que va coincidir amb el 22@ que havia de fer molt més habitatge protegit que en anteriors plans i nosaltres vam fer una campanya perquè aquests habitatges fossin destinats amb un tant per cent considerable dèiem la meitat, per a gent del barri perquè la gent del barri es veia obligada a marxar fora. Vam aconseguir que fos una tercera part dels habitatges i això va ser una batalla molt dura perquè fins aleshores els requisits d'accedir a un pis de protecció oficial no tenia en compte el barri on es feia i per tant doncs va ser posar aquest condicionant més i va costar molt. Ara és un condicionant acceptat en altres promocions de la ciutat que tenen en compte que és més lògic que la gent que viu en un barri tingui preferència a continuar vivint en aquest barri perquè d'aquesta manera la identitat i les sinèrgies de vida comunitària es van preservant.

Per això, d'un procés de substitució social encadenat amb un altre per tot el tema del turisme, així que és una situació bastant preocupant.

El moment en que des de la AVV us n'heu adonat de lloguer és des del 92 i després en diferents processos...

Sí, perquè hi ha hagut plans urbanístics, per exemple el de Diagonal Mar on no s'ha fet ni un habitatge de protecció oficial, 0, una operació especulativa 100%, on en aquests moments hi ha els pisos més cars de la ciutat de Barcelona. A Poblenou em vist com al nostre barri ara hi ha gent amb nivell de vida molt alt, en canvi donat que és un barri en transformació hi ha naus industrials que ja no es fan servir que estan ocupades per gent immigrant, per tant es viu en el mateix territori una pluralització brutal de gent que no té casa que no sap on dormir i en canvi habitatges molt cars.

La gent aquesta que s'ha substituït, la que marxa sabeu cap on va, si cap a altres barris, cap a l'àrea metropolitana,...?

Hi ha de tot, se'n van molts cap a altres barris més barats que el Poblenou, molts a Sant Martí mateix perquè la gent intenta no marxar molt lluny i abans que anar a Nou Barris intenta anar a la Varneda perquè està més a prop.

També hem de tenir en compte que les estadístiques moltes no van per barris sinó per districtes, llavors al districte de Sant Martí les diversitats són molt grans i això dificulta molt analitzar casos concrets de barriades concretes.

Sobre les accions o l'Ajuntament o l'Associació de veïns sobre el tema se n'han fet més?

Darrerament el que s'ha creat al barri és la plataforma Ens PLANTEM que intenta denunciar el que està passant, es va crear pel tema del turisme però ara ens estem donant compte que és molt important de l'augment del preu de l'habitatge.

ENS PLANTEM és una associació de barri, no de l'associació de veïns.

I des de l'Ajuntament s'ha fet alguna acció?

Des de l'ajuntament estan fent una política de crear habitatge de protecció oficial però que no comporti que acabi sent un bé de mercat, és a dir que sigui sobre habitatge públic i que segueixi sent públic. Per exemple L'ajuntament ha posat un solar a Poblenou per fer habitatge per cooperatives per dret d'ús, els propis veïns puguin construir el seu propi habitatge, l'ajuntament posa el sòl de manera casi gratuïta i després puguin viure allà amb unes condicions de no retorn a l'ajuntament fins passats 75 anys. Això és una de les accions que l'ajuntament està fent,

Respecte propostes que teniu en ment per aquest fenomen, en teniu alguna?

El tema del preu de l'habitatge va molt més enllà de la concreció al barri de Poblenou sinó té a veure amb mesures més grans i va més enllà inclús de la ciutat, perquè el tema de la llei del lloguer és una llei estatal, i s'hauria de fer incidència en limitar els preus del lloguer en què ara mateix hi ha barra lliure. Això és una cosa que s'escapa dels municipis però és important que des dels municipis es pressioni per canviar la llei.

Poblenou destina un 20% de la renda a pagar el lloguer i no ha variat gaire des del 2013, això contrasta amb altres barris de Sant Martí i ja per no parlar amb altres districtes. Perquè creieu que existeixen aquestes diferències?

A Poblenou hi ha molta promoció nova i per tant hi ha gent que ha vingut a viure d'un nivell alt però han de fer un esforç econòmic perquè els pisos són cars, per tant que destinin un percentatge alt al lloguer. S'explica les diferències respecte altre barris perquè hi ha hagut moltes promocions noves a Poblenou. Ja et dic que els darrers anys ha duplicat la població i això vol dir que han vingut 40.000 persones i aquestes han vingut a habitatges nous.

40.000 només al barri o a tota la zona del Poblenou?

Estem calculant el que és el Poblenou sencer, el que ha estat el Poblenou històric, la Vila Olímpica també es considera Poblenou. Jo crec que el cas del Poblenou és un cas a estudiar molt en detall i hi ha moltes coses interessants.

D'acord, moltes gràcies, quan acabi el treball te n'enviaré una còpia.

ENTREVISTA A TERESA PICAZO, AVV BARRI GÒTIC

6/4/17 – LA NEGRETA, ESPAI SOCIAL DEL GÒTIC

La pujada actual del preu del lloguer quins efectes té en la vida quotidiana dels veïns del barri?

Ara rebobino, perquè sinó no podem entendre el què està passant actualment. El primer barri que va sentir l'embat de la pressió turística a Barcelona va ser el Gòtic, sens dubte. Érem 4 veïns al barri perquè tampoc ha estat mai gaire popular, mai ha tingut molta població. A Barcelona (el tema de la pressió turística) era un mal menor i nosaltres ja sabíem que això estava passant i que anàvem perdent població i això per nosaltres era terrible. A part de perdre població hem anat perdent l'oportunitat de tenir habitatge social i serveis. Ara amb la crisi, els pocs habitatges que quedaven de lloguer, els propietaris els han anat venent. Han anat fent fora la gent de renda antiga i els han venut a immobiliàries.

Perquè els surt més a compte.

Si jo sóc un propietari que visc fora de Barcelona i tinc una propietat que m'està donant problemes me la venc a una d'aquestes immobiliàries i això és el que està fent la gent.

Nosaltres hem engegat una plataforma que es diu "Resistim al Gòtic", amb la intenció de que els pocs edificis que tenim que no són ben bé del gòtic però que estan a la Via Laietana que són buits passin a ser habitatge. Eren de la Generalitat però com devia diners a l'Ajuntament li va traspasar l'edifici. L'Ajuntament el té i no sap què fer. Llavors nosaltres abans que el tirin, l'enderroquin o el dediquin a no sé què, diem que volem habitatge. Avui tractarem aquest tema a la nostra associació amb el Gòtic, Casc Antic, Raval i no sé si vindrà algú de Poble Sec. Perquè nosaltres aquí no tenim espai, no podem créixer.

En quant a la població que viu aquí, hi ha hagut una substitució de la població?

El tema de la gentrificació nosaltres fa molts anys que l'estem vivint. Jo compro més car, el meu barri és més car que el Poble Sec per exemple. Perquè aquest barri s'ha convertit en un barri que es dedica exclusivament a serveis turístics i llavors el veí ja no té les botigues de proximitat.

Llavors heu de sortir del barri a comprar?

Si, clar.

Molta gent ha hagut de marxar doncs i ha vingut gent nova?

Si, ja fa temps que estem veient que com que és un barri tant difícil de viure perquè la massificació turística és tant gran i provoca tant rebuig que difícilment la gent es queda a viure aquí. Si estan aquí vivint és temporalment perquè la feina la tenen per aquí i això a les escoles t'ho poden dir molt bé perquè els nens d'any en any a lo millor l'han tingut aquest any i l'any següent marxen perquè van a viure a un altre lloc. No tenim jardins, no tenim espais verds, els serveis públics van minvant en funció de la manca de veïns, si no hi ha veïns no hi ha serveis.

M'has parlat de que fa temps que us veu adonar d'aquest fenomen, quin va ser aquest moment?

Des del 2005.

Tinc la pregunta apuntada de a través de com us n'heu adonat del fenomen però pel que m'estàs dient, és evident que ho veu viure en les pròpies carns.

Clar, perquè ho hem viscut!

Jo al·lucinava quan veia que Barna Centre que aleshores era l'entitat de comerciant més important del Gòtic estava contentíssima de què vinguessin tants giris. I jo els hi deia, però que no veus que no pots ni sortir al carrer?

En aquells moments ja es deia que massa giri o massa turista anava en contra de la venda, anava en contra del concepte d'anar a comprar. Ells pensaven que com més gent passés pel carrer, millor. No. Perquè si trobes molta gent pel carrer fuges d'allà. La Porta Ferrissa és l'exemple d'aquest fenomen. La Porta Ferrissa era un carrer amb unes botigues i a preu al metre quadrat tant car com Portal de l'Àngel. El recorregut era Plaça Catalunya, Portal de l'Àngel, Porta Ferrissa i Rambles. Clar, hi havia botigues bones i de categoria. Però de cop són botigues que venen xuxes i gominols. Què ha passat? Que el comerç se'n ressent. Si tu trobes un carrer que no pots transitar tu te'n vas d'allà, no compres, el que tens ganes és de marxar d'allà.

Passant a parlar dels factors, a part del turisme en veus algun altre o en aquest cas és sobretot això?

Mira, això són observacions que fem els veïns i ens preguntem.

Com és que botiga que tanca, per exemple una llibreria tanca perquè li han pujat el lloguer i diu que se'n va, no passen ni cinc dies i ja està llogada? I aquesta llibreria que potser estava pagant 2000€ de lloguer i ara el propietari de la botiga l'ha pujat a 5000€, clar el llogater que estava allà diu me'n vaig perquè no puc pagar això. I t'entra un que ven gominols. I et preguntes com pot ser que un senyor que té un negoci consolidat que ven llibres ha de marxar perquè li ha pujat tant el lloguer.

Però en el seu lloc no ve un negoci que en teoria funcionés millor, sinó un negoci de xuxes i penses amb gominols no pagues 5000€ de lloguer.

El que passa és que ara mateix no hi ha cap botiga lliure i hi ha molta demanda, o sigui poca oferta i molta demanda, puges preus. I això és el que està passant, lloguers habitatges, botigues. Tot és més car.

Quines accions s'han fet des del barri per alertar sobre el tema?

Nosaltres som els primers que vam crear una espècie de normes per als veïns perquè sabessin què han de fer. El primer factor que vam detectar van ser els pisos turístics. O sigui, en un edifici on viu gent que van a treballar cada dia que de repent els pisos es transformen en negoci lucratiu de turisme, la dinàmica d'aquell edifici de veïns canvia, perquè tu estàs pagant les despeses d'un ascensor o d'una neteja d'escala diguem regular. Però quan tu tens un ús que sistemàticament que cada tres dies van canviant amb uns que van soroll que ara te'n venen dos ara quatre. Això és horrible i distorsiona molt i minva la qualitat de vida del veïns. Vam començar a tenir queixes dels veïns i deien com pot ser que ho permetin. Nosaltres vam ser els primers a fer un protocol per dir als veïns què havien de fer de seguida que veiessin que hi havia un ps turístic a la comunitat de veïns.

Hem anat fent coses, tenim un bloc on estan totes les accions que hem anat fent.

Des de l'Ajuntament s'ha fet alguna cosa des que dius que veu notar el fenomen?

A l'Ajuntament han vingut els d'esquerres, després hem tingut de dretes, esquerres em refereixo entre cometes, els socialistes que han estat molt de temps aquí, després van venir els convergents. I ara tenim Barcelona en Comú, clar ara estem en una relació de nuvis com qui diu, tot i que podem dir coses que estan fent malament, no tot ho fan bé. La majoria són activistes com nosaltres llavors ens és molt fàcil comunicar-nos perquè ens entenen però això se'ns acabarà perquè no estaran sempre a l'ajuntament de Barcelona i venim justament de Convergència que en aquest barri ha tingut una permissibilitat amb el botiguer i amb la usura que suposadament està darrere d'aquestes especulacions de botigues i tal tot això Convergència ho ha fomentat. En el moment en que sabien que perdrien l'Ajuntament de Barcelona van avisar els seus amics per fer les llicències perquè quan vinguessin (els comuns) no els hi poguessin dir que no, sinó que ja ho tenien lligat. Així molts hotels han pogut ser el que són. Per aquí hi ha molts hotels que van aconseguir la llicència just abans d'acabar el mandat.

Per acabar, quines propostes hi ha des del barri per arreglar la situació?

Mira, el nostre problema és que jo visc però els meus fills no podran viure aquí. I jo visc perquè m'estan mantenint el lloguer però el moment en que el propietari m'apugi més el lloguer o em digui que no li interessa llogar-la, hauré d'agafar i marxar. Propostes, els veïns ens hem de coordinar i hem de buscar màxim suport possible de l'Ajuntament i intentar aconseguir que l'edifici de Via Laietana siguin pisos socials.

Moltes gràcies per concedir l'entrevista.

ENTREVISTA A CAMILO RAMOS, AVV SANT ANDREU

7/4/17 – SEU DE LA FAVB

La primera pregunta és sobre la pujada del preu del lloguer des del 2014 sobretot, quins efectes té, si en té, al barri de Sant Andreu?

Primero hace falta diferenciar entre el barrio de San Andreu i el distrito, lo digo porque es muy distinta la situación en Sant Andreu, La Sagrera, Congrés de la de Baró de Viver Bon Pastor i Trinitat Vella.

El efecto que se está produciendo es que la gente que básicamente está trabajando en la ciudad se está teniendo que ir por el efecto del aumento del precio de alquiler como el precio de venta de la vivienda, esto junto al salario del sector de los servicios hace imposible que mucha gente se quede a vivir en el barrio.

Hi ha gent que se'n va i ve altra gent o s'està perdent població?

Hay una causa natural de pérdida de población que es el efecto de la transformación de la familia tradición que cada vez hay más viviendas unipersonales pero también hay un efecto que nosotros por suerte aun tenemos espacios de crecimiento entorno a todo el tema del foso ferroviario de la Sagrera que hace que aun se pueda crecer un poco en relación a las posibilidades de vivienda, desgraciadamente mucha de la vivienda que va a ir en estos sectores de nueva creación tienen que ver con los privados que están esperando precisamente a la construcción de la estación para poder incidir i hacer todavía más alto el precio de las futuras viviendas.

Tornant a la gent, hi ha hagut per exemple com a altres barris, la gent que ha vingut és més rica, té major poder adquisitiu mentre els veïns de tota la vida se'n van. Com està la situació?

Sant Andreu se encuentra en una situación periférica donde está llegando ahora el alza. Los barrios más céntricos, Sant Andreu la Sagrera, Navas i Congrés viene gente con más poder adquisitivo, en Trinidad Vieja difícilmente porque se ha transformado en un barrio marginal dentro de la ciudad, es verdad que el precio sube un poco pero el estado de la viviendas es bastante deplorable y entonces la gente que viene es de familias desestructuradas.

Aquesta pujada del preu està afectant al teixit associatiu del barri o en la convivència entre els veïns?

Al distrito de Sant Andreu suele venir gente no tanto del extranjero sino gente que mejora sus condiciones de vida y huyen de Santa Coloma, de Moncada y lo que cuesta es que se impliquen en las tramas normales y los movimientos sociales del barrio.

Aquest fenomen des de quan el veu començar a notar?

Ha habido varias fases, una ha sido el boom de la inmobiliaria de los años 2007 máximo 2008 que entonces se notaba que era un proceso especulativo que no solo participaba las inmobiliarias y los bancos sino la gente normal le dio por emular a todo este proceso y meterse dentro.

Luego vino el descenso con la explosión de la burbuja y ahora des de hace un año se vuelve a notar que se está disparando el precio. Es brutal como nos habíamos quedado prácticamente sin inmobiliarias y ahora han vuelto a aparecer.

Quins factors creus que afecten a aquesta pujada? Ja sigui a Sant Andreu o a la ciutat?

Me he mirado los datos del Ayuntamiento y del PEUAT en relación al turismo.

La crisis por una parte, hace que mucha gente no vaya de compras y sin embargo leía que la rentabilidad media de un alquiler está dando 6,1% de beneficios que es mayor que el dinero metido en bolsa lo cual quiere decir que los sectores financieros y los especuladores ven en la posibilidad de compra de vivienda para convertirla en alquiler una oportunidad que les renta más que seguir en un mercado de venta que en estos momentos estaba paralizado. Les renta eso.

Por otra parte vuelve a subir el precio del suelo, el otro día leía que el precio ha variado un 13% i esto repercute. Pero sobretudo la rentabilidad económica para los sectores financieros. En un parque de viviendas donde la oferta de alquiler es escasa i el suelo caro precio de alquiler muy caro. Lo malo es que hay gente del exterior que puede pagarlo y nosotros no

Abans has dit que ve gent de Montcada i altres pobles de la perifèria perquè han augmentat el seu nivell adquisitiu. També hi ha gent dels barris del centre que vinguin cap a la perifèria perquè el preu és més barat a Sant Andreu que al centre?

Sí, pero eso es en los barrios de Trinitat Vella, Bon Pastor. Es curioso porque Sant Andreu está como en medio porque viene gente a la Sagrera donde hay una zona muy concreta en el lado oeste de la Meridiana saliendo que viene gente de Suramérica y Filipinas que viene del centro y que mejora un poco las condiciones de vida y viene a este distrito.

Quines accions han dut a terme entitats del barri en relació a aquesta pujada del preu?

Las asociaciones del barrio se dedican al tema desahucios pero los distritos no tienen política propia en relación a la vivienda y a la concepción de su propio distrito dentro de la ciudad y entonces va según las políticas marcadas desde el Ayuntamiento. Un ejemplo es la prisión de Trinidad Vella, una zona conflictiva atractiva para gente con problemas sociales fuerte y ahí hay unas viviendas antiguas que construyó en su día el Patronato pero que ahora ya son privadas pero que se tiene que derribar por problemas estructurales. La solución del ayuntamiento es colocar la prisión en ese suelo y esto es una mala política porque lleva los problemas al sitio donde se generan.

Desde el distrito se confía mucho en la posibilidad de construcción de vivienda en el foso ferroviario pero ya he dicho que la mayoría será privada

Per últim, des de la AVV o el barri hi ha alguna proposta del què es podria millorar per pal·liar la situació de l'augment del preu del lloguer?

Desgraciadamente no, porque cada asociación de vecinos funciona por su cuenta, sin coordinación. Hay varias posibilidades en relación a la construcción de vivienda de alquiler que nos da el territorio pero no está hablado y por desgracia no parece un tema que a las asociaciones no les interesa porque parece que les supera.

Moltes gràcies per concendir aquesta entrevista.

ENTREVISTA A JAUME ARTIGUES I AURORA MORENO, AVV DRETA DE L'EIXAMPLE

24/4/17 – CASA ELIZALDE

Heu notat la pujada de preus del lloguer residencial al vostre barri?

JAUME: Si, si. Des del 2014, jo vaig llogar un pis el 2014 a un preu raonable en aquell moment, ara aquests mateixos pisos s'han apujat moltíssim.

A nivell de barri com afecta aquesta pujada del preu?

JAUME: La mateixa pregunta ens la fem amb el tema de l'especulació, és a dir, la compra d'edificis sencers i el buidatge i ens preguntem perquè no hi ha hagut resistència. No ens han arribat notícies de finques on s'hagi produït resistència davant aquesta violència urbanística. Això ho vam estar parlant l'altre dia amb la Dolors (vicepresidenta de l'AVV) i no ho tenim molt clar. Potser perquè és molt recent, però també és probable que es degui a diversos factors.

Si parlem del buidatge, és a dir l'expulsió de veïns, que això es produeix en finques de lloguer on hi ha propietat vertical, i per tant es pot buidar de dalt a baix. Això és probable que la quota de benefici final sigui tant alta, que les indemnitzacions als llogaters siguin suficients perquè callin.

Això és un tema, en els increments de lloguer als residents que hi viuen tampoc hi hem vist resistència perquè segurament és aviat, del 2014 a ara els contractes no han variat. Hauríem de trobar contractes que hagin acabat des d'aquell moment i no en són gaires. Diguem-ne que tampoc hem trobat demanda amb aquest tema.

També és veritat que és un barri de renda més alta i això no afecta tant com a altres barris on el percentatge destinat al lloguer és més alt.

Aquesta especulació que dius que es troba al barri a què va destinada? És a dir, va destinada a ser pis turístic, és per simple especulació ja que resulta més rendible inclús que la borsa?

JAUME: Dóna uns rendiments més elevats, això sense cap mena de dubte. No ho conec amb molta profunditat però pel que hem anat veient, el procediment habitual és: una primera immobiliària compra un edifici vell de propietat vertical amb llogaters inclosos, s'ho ven a una segona que fa el buidatge que expulsa els veïns; i aquesta segona s'ho ven a una tercera que és la que fa la reforma de l'edifici i s'ho ven.

El que no tinc molt clar és si aquesta ho ven o si és en lloguer. En tot cas és una oferta d'habitatge de luxe depenent dels edificis. Clar, com que aquí hi ha edificis

modernistes, això té un atractiu perquè té un valor afegit. Per exemple el cas concret de la Casa Burés que havia sigut de la Generalitat, se la va vendre i en aquests moments l'han transformat en edificis de luxe.

Un habitatge de luxe podria assimilar-se a un d'ús turístic. T'ho dic perquè la compra la gent que té prou diners com per comprar un pis a Barcelona per venir a passar-hi 10-15 dies o un mes l'any. Per tant no deixa de ser un ús turístic encobert en un ús d'habitatge convencional.

Aleshores amb aquest procés s'expulsa a la població?

AURORA: Clar, l'expulsa, no només substitueix perquè expulsa la població, sinó que parelles joves que volguessin viure aquí a la Dreta de l'Eixample és impossible perquè el lloguer està per sobre dels 1200€, per menys de 900 no trobaràs res. Trobaràs una cosa de 900€ però molt petita, de 45 metres quadrats, si vols una cosa una mica més gran te'n vas als 1200- 1500€. Una parella jove és molt difícil que pugui assumir un preu d'aquest tipus, que ja és difícil de trobar, perquè pocs edificis trobaràs amb el cartell de "es lloga" però en tots el preu està per sobre dels 1200€.

I això té conseqüències en el teixit associatiu?

JAUME: Si, el que s'ha d'entendre és perquè no hi ha prou resistència. Probablement, l'efecte que sigui un barri amb rendes més altes que els altres... i també el tema dels jubilats, vés a saber què els acaben oferint perquè se'n vagin. És conegut que els paguen una pensió d'aquestes vitalícies. Els surt (als compradors) més a compte això, perquè canvi fan un negoci rodó.

AURORA: Perquè també hi estan invertint fons d'inversió. Tots aquests edificis que diu ell (JAUME) que renoven, que restauren... normalment al final se'ls queda un fons d'inversió per fer negoci. Això és el que està passant al centre de Barcelona, no sé si passa tant a la Barceloneta però al centre de Barcelona passa això.

Aleshores, aquesta gent que marxa perquè és expulsada teniu constància de cap on va? Si cap a altres baris més perifèrics o...

JAUME: Pensa que la meitat de la població aquí té més de 60 anys. Hi ha un nivell de gent gran i jubilats molt gran. Llavors on van aquesta gent? O tenen una casa alternativa, que hi ha gent que tenen segona residència i van a viure al poble o bé tenen família o bé van a una residència. És a dir, gent que està al final de la vida i que acaben acceptant la situació.

AURORA: Perquè no volen tenir *lios* i no tenen forces per lluitar.

Abans (fora de l'entrevista) hem parlat de les diferències dins el barri, m'ho podries explicar?

JAUME: El cas de la Dreta de l'Eixample, és un barri específic dins l'Eixample. És un barri que està afectat per una sèrie de sectors amb un nivell de renda molt més alt que el conjunt del barri.

Són sectors que formen part del teixit del conjunt de la ciutat: Plaça Catalunya, Plaça Urquinaona, Passeig de Gràcia, i la Diagonal tenen tots uns nivell de renda més elevats i aquests elements distorsionen les estadístiques.

Quan surten estadístiques publicades que diuen que la Dreta de l'Eixample té el mateix nivell de renda que Pedralbes, la nostra opinió és que és una dada equivocada. En el nostre cas això és un tema important perquè aquesta dada ha fet que com a mínim des d'abans de la crisi no s'han fet inversions en res. L'última obra que es va fer va ser el Passeig de Sant Joan.

AURORA: És un barri que no té un casal de joves, ni casal d'entitats on els joves puguin jugar a bàsquet o futbol, no hi ha res d'això, cap equipament.

JAUME: Hi ha un sol institut, una o dues escoles d'ensenyança pública...

Per una població de quants habitants?

JAUME: 43.000. Clar, però això no vol dir que no hi ha escoles. Són concertades. Una característica de la Dreta de l'Eixample és la gran propietat religiosa i tot són negocis d'ensenyament religiosos concertats. La gent paga més i acaba portant-los a concertats. D'institut només n'hi ha un de públic.

Hi ha alguna acció que s'hagi fet des de l'associació de veïns o des d'alguna organització de cara a denunciar la situació?

JAUME: estem començant, però és un barri complex perquè la gent no es mobilitza fàcilment. Estem darrera i els dos temes principals que tenim és dèficit d'equipaments i falta d'espai públic que el tenim centrat al carrer Girona, on tenim la proposta de peatonalitzar, de treure transit de vehicles, baixar la pol·lució...

Quines propostes teniu encarada al tema del lloguer?

JAUME: Aquest és un tema que just ara hem començat a discutir, ens agradaria posar-nos en contacte amb el Sindicat de Llogaters que s'acaba de muntar, que acaba de començar. Jo crec que el tema del lloguer és el tema clau per resoldre

molts d'aquest conflictes especulatius. Ja que la compra d'edificis va sempre dirigida a edificis de lloguer de propietat vertical perquè és el camí fàcil.

Si hi hagués un canvi en la llei d'arrendaments, això possibilitaria establir la població resident, que és el problema greu que tenim. De fet, la Dreta de l'Eixample ja va tenir una caiguda de població molt important als anys 80. Quan es van introduir moltes activitats econòmiques, molts edificis es van convertir en oficines. I en aquells moments es van perdre 20.000 habitants.

Moltes gràcies per l'entrevista

ENTREVISTA A JOSEP LLUÍS SABATÉ, AVV FORT PIENC

09/5/17 – SEU DE LA FAVB

La pujada del preu de lloguer dels darrers anys la heu notat al barri?

Nosaltres, al barri, que és a l'eixample però és degradat perquè hi ha una eixample que està pujant molt més que és l'anomenada Eixample Estrella Michelin, què és on estan el Tapas i tots aquests tipus Ferran Adrià, etc, tocant al paral·lel i aquest estan pujant molt els preus del lloguer dels locals degut a que s'està creant uns llocs d'elit de restaurants a Sant Antoni. És després de la moratòria de la part central de Barcelona en qüestió de bars i hotels i tot això, la gent s'ha desplaçat cap a Sant Antoni. Llavors tenim la problemàtica del carrer Parlament i tot Sant Antoni i llavors la pujada de preus ha sigut impressionant.

Ara, a l'haver fet la moratòria de Sant Antoni els professionals de la hostaleria com d'altres tipus dependents del turisme se'n van cap a Fort Pienc: Arc de Triomf, Passeig de Sant Joan i altres llocs de la vora. Perquè caiem al mig entre el què és la part antiga de Barcelona i Sagrada Família que és el nucli més important de visites turístiques.

Aquesta pujada del preu, per les dades dels gràfics, ha començat el 2014 tot i que la crisi no ha passat...

Això és directament relacionat amb la qüestió turística. Els turistes ens han envaït. Pensem que a l'Eixample, per cada persona que està censada, que viu i dorm a l'Eixample tenim 3 places per dormir per estrangers. Al tenir tant poca gent que pugui viure aquí, tot el demès es dedica al turisme. El turisme d'aquesta manera fa pujar molt el preu perquè qualsevol turista paga 130 o 140€ per una habitació una nit. Tens un pis que pots treure'n llogant-lo 1000€ o un pis que pots treure llogant-lo a turistes 3000 o 4000€. Llavors la gent prefereix tenir-los com a pisos turístics.

Des de quan heu notat la pujada?

Abans els preus anaven al voltant dels 800€, mai arribaven als 1000€. Però des de fa quatre o cinc mesos, des que s'ha implantat el PEUAT, des de que s'ha posat el *cupo* a la Barcelona Antiga i Sant Antoni la gent ha tirat cap al nostre barri amb increments bestials del 20 o 30%. El meu pis jo el vaig llogar a 900€ i ara el pis de sota ja està a 1200€ i això en 4 – 5 mesos.

Si no hi ha gent del barri que habita el barri tampoc el petit comerç pot aguantar, i és una cadena que ens expulsa a tots del barri. Llavors al barri només podrà viure-hi un que tingui el pis de propietat o la gent com ara els d'Amazon que s'estan col·locant a les zones prop del mar i ben comunicades que poden pagar 1200 o més

que no els importa. Estem traient els barcelonins de Barcelona per fer un parc temàtic.

Aquesta gent que s'expulsa cap on va?

Jo tenia una amiga que viva al Casc Antic, i que la van expulsar d'allà perquè va pujar pel tema turístic, se'n va anar al Clot, el Clot també ha fet la pujada i ara ja està al Poblenou. És a dir, les expulsions no se sap cap on van. Quan la gent es veu expulsada de la zona on vivia, se'n va cap a barris més perifèrics on la socialització és diferent perquè té un nivell diferent de la que pot haver en el seu barri, tant econòmicament com socialment. Això, o es busca un reducte a poblacions més properes que són més barates on hi pugui haver una vinculació ideològica, social, intel·lectual... Que no vagi a llocs on es noti que el seu nivell personal es veu degradat.

A part dels efectes d'expulsió de veïns, en el teixit associatiu o comercial hi té repercussions?

La gent del barri normalment no treballa al barri però si que hi va a comprar. Totes aquestes botigues han estat substituïdes per "paquis". Dic "paquis" perquè són aquells *colmados* que hi havia abans, que obrien els diumenges. Però el què és comerç de barri cada dia en tanca un.

Ara mateix estava mirant que s'ha obert un Caprabo al Passeig de Sant Joan regentat per gent paquistanesa, que no en tinc res en contra però vull dir que és gent habituada a treballar totes les hores, i han muntat un supermercat 24h.

Què vol dir això? Que no està enfocat al barri, està enfocat al turisme i al turisme *low cost*. Aquest turisme no genera llocs de treball amb garanties, són precaris. Crea els mileuristes o per sota de mileurista. Aquests petits comerços de "paquis" que es van creant substituint el comerç de barri és un pacte de la misèria, perquè tampoc és "forren", no guanyen molts diners.

Aquí els únics que guanyen molts diners són els que compren cases senceres, els que tenen pisos turístics, els dels *lobbies* del hotels... Per *lo* demès el que es crea són llocs de treball precaris temporals i això no crea riquesa a Barcelona.

Davant d'aquesta situació, s'ha fet alguna cosa des de l'Ajuntament?

El que conec és que s'ha creat el Sindicat de Llogaters que no sé ben bé com anirà perquè em semblen molt ambiciosos, però la FAVB fa el dia 11 una Vocalia d'Habitatge perquè a tota Barcelona estan sortint bolets de pujada del lloguer bestial quan acaba el contracte lloguer i des de la FAVB es vol implicar a les AVVs

per ajuntar la gent que tingui la problemàtica de desnonaments, de pujades de lloguer i problemes socials. Ajuntant aquesta gent a nivell de Barcelona es podrà visualitzar el problema i es veurà que no és un problema personal de ningú de fracàs sinó que és un problema col·lectiu com a societat.

Quines propostes veieu factibles des de la AVV per acabar amb aquesta pujada que sembla que no tingui fi?

A llarg termini, és crear una xarxa de pisos de lloguer sobre els 20.000 o 30.000 pisos, no m'agrada dir social, sinó assequibles a tothom. Estem parlant actualment de mil o mil i pico euros, doncs ofertar-ho a 350€. Al posar aquesta massa de pisos de lloguer a preu assequible a disposició de Barcelona, això farà que, com és un mercat lliure, farà que els demès pisos baixin. Si ofertes a 350€, els pis del costat no podrà demanar 1000€.

Això està passant a Berlín o a Brussel·les o Viena. Hi ha un gran parc d'habitatges de lloguer i això fa que els demès preus no pugin.

Això seria fet des de l'Ajuntament, Generalitat...?

Hi ha un problema de competències entre Ajuntament, Generalitat i Estat.

El que no podem fer és expulsar la gent de Barcelona cap a fora i passar un problema que tenim aquí perquè si la gent se'n va a Mollet o Sant Feliu que hi ha llocs més barats, saturaran Mollet o Sant Feliu i els preus allà començaran a pujar.

La solució és anar a l'arrel, fer un canvi del PGM (Pla General Metropolità), molts equipaments que ara resultarien com a zona verda o equipaments, dedicar-los a vivenda social. Una similitud és agafar el camp de Barça, ficar-lo fora de Barcelona i en lloc del camp del Barça fer 10.000 vivendes socials. Seria voluntat de tornar al ciutadà Barcelona.

Aquest pisos socials no han d'estar als llocs populars al Carmel, o a Nou Barris, perquè llavors fem lloguer social en un sectors precaritzat. Aquest lloguer social s'ha d'anar a portar, per dir-ho d'una manera molt gràfica, a Pedralbes. Per diversificar les xarxes socials a tot arreu, no crear ghettos i fer els barris heterogenis, en el sentit ètnic, de nouvinguts, de tot tipus de religions i de creences.

S'ha de fer la xarxa global a tot Barcelona. Hi ha moltes zones del PGM que si es recalifiquen es podria fer vivenda social.

Una part, que és la vivenda quedaria solucionada, perquè la gent que no pot accedir a un pis, però la qüestió turística...?

Tenim 300 vivendes que ja estan atorgades al costat del Encants, que em toca justament a la punta de Fort Pienc. Al barri tenim aquestes 300, 50 més al carrer Ali Beí com a emergència social.

A Gran Via 751B, hi ha un solar particular d'ús públic. Hi ha un senyor que té una botiga de cotxes MotorRepris, a la part de davant li deixem que passi els cotxes perquè així ell ha fet, com és privat, li hem dit que fes un jardí i l'ha fet. Aquestes zones només és qüestió de canviar el PGM, fer-la zona d'equipaments i tota una façana al costat de la Plaça de Toros Monumental podrien anar 300 pisos més.

Cal que l'ajuntament compri pisos i solars. Això en aquests moments no s'està fent. No té gent dedicada a comprar. Necessitem espai per construir.

Però malgrat això, la dinàmica de turisme seguirà, se seguiran comprant blocs sencers per convertir-los en pisos de luxe per vendre'ls com a pis turístic, com em van comentar els veïns de la Dreta de l'Eixample...

Això és el que es feia a Baqueira / Beret, això si és propietat compartida o propietat particular no hi podem dir res.

Clar, tenim un capital històric important, tenim aquí a Urquinaona un pis de 240 metres quadrats amb capella i tot a dins. Això es restaura i es posa guapo i és més luxós que un hotel. Llavors això es pot fer pagar per molts diners sobretot a aquests estrangers tant snobs que tenen diners de sobres per pagar.

Cal fer lleis per evitar aquesta situació. El problema és que l'administració és una màquina molt lenta i depèn d'uns funcionaris que no estan massa motivats.

En el mercat lliure són molt més àgils, molt dinàmics i s'ho inventen tot molt ràpid.

Va sempre molt més ràpid el mercat lliure que l'ajuntament que triga molt més la maquinaria a posar-se en marxa.

Això ho va dir el president Suárez: *"Hay que hacer normal lo que es normal a nivel de la calle"*.

Sembla carca però és cert, les institucions van molt més lents. El carrer ha canviat i l'administració va lenta i poc a poc i no es posa al dia.

Hi ha tots aquests vividors en un món global i les notícies corren com l'aigua mentre ens trobem amb una burocràcia municipal i de Generalitat que encara va amb certificats i papers.

Doncs ja estem, moltes gràcies pel teu temps.

L'únic que vull dir, és que en el meu barri, la zona nord és d'una manera, la zona d'Arc de Triomf és més turística i hi ha una altra zona, la del carrer Marina i de Marina a Glòries que és més barri i que els turistes no passen. Nosaltres diríem ni una terrassa més a Passeig Sant Joan però volem terrasses al carrer Marina. Hi ha dinàmiques que es poden canviar.

Passeig de Gràcia ja no és dels barcelonins, les rambles tampoc, llavors ens hem anat a que el Passeig Sant Joan és el lloc de sortida dels barcelonins dels diumenges. S'ha convertit en les noves Rambles pels barcelonins. Aquesta zona anirà molt endavant, hi ha els comerços pels nous rics, botigues com poden ser les botigues ecològiques on el preu no importa però tot ecològic. Si no agafes aquests eixos de turisme, hi ha zones del barri que no funcionen com el carrer Marina que té 8 carrils que són infrautilitzats de cotxes, les aceres molt grans on la gent no s'hi passeja i no hi ha terrasses. Si el turisme que puja cap a Sagrada Família el pogéssim desplaçar del Passeig Sant Joan cap al carrer Marina, donaríem vida a una zona que almenys turísticament aguantaria una mica.

Tot i això, el turisme en el PIB és molt poc, suposa un 10-15%. Tota la resta són empreses que és que s'ha de potenciar, junt amb l'I+D i el valor afegit, perquè la qüestió de serveis, si es normalitza el que és el Nord d'Àfrica que ara és insegur, no tindrem ni turisme tampoc.

Moltes gràcies!

ENTREVISTA A JOSÉ MANSILLA, OBSERVATORI D'ANTROPOLOGIA DEL CONFLICTE URBÀ (OACU)

18/5/17 – ESCOLA DE TURISME OSTELEA EAE

Coneixes l'existència d'estudis sobre desigualtat social a la ciutat de Barcelona?

Sí, sí que hay. El Ayuntamiento tiene estudios. Hace poco salió uno que vinculaba desigualdad social y salud. El *Institut de la Salut de Barcelona* tiene un estudio que vincula niveles de renda con esperanza de vida. De forma que a mayor nivel de renta, mayor esperanza de vida. Con lo cual la gente que muere antes se encuentra en el Besós, en Nou Barris, toda esa parte. Otros vinculados a desigualdades, las propias estadísticas de la renda familiar disponible ya son datos bastante elocuentes.

Yo sé que a la hora de elaborar el PEUAT i el Pla *Estratègic del Turisme 2020* se van a hacer estudios sobre desigualdad, no digamos de enfrenar directamente la desigualdad pero sí cómo se manifiesta esto a la hora de hacer políticas turísticas. Ahora, un estudio exhaustivo sobre desigualdades tendrías que preguntar a servicios sociales.

I a nivell acadèmic?

A nivel académico relacionado con la desigualdad directamente no, pero por ejemplo si hablas de gentrificación ahí se muestra la desigualdad. Yo ahora tengo escrito un artículo sobre el Poblenou donde yo intento hablar de gentrificación desde el punto de vista de exclusión social, es decir si tú no puedes pagar el alquiler para vivir en el barrio en realidad te están excluyendo porque no tienes el nivel de renda, etcétera.

Pero la exclusión no es solamente por un factor económico. Hay otras dimensiones, hay gente que quiere vivir en el Poblenou que no encuentra nadie porque hay determinado tipo de familias que son muy típicas, la típica familia formada por una pareja con hijos y no se abren posibilidades a que se den alternativas, como vivir en grupo o incluso vivir solo.

A nivel de Barcelona des de la antropología es muy fuerte porque es un territorio muy grande, pero a nivel de barrio sobre gentrificación hay estudios en la Barceloneta, Bon Pastor, Vallcarca, Sants, Poblenou, la Mina, el Besós...

En aquests estudis s'agafa la renda destinada al lloguer?

No se coge un mapa donde aparezca pero, por ejemplo, en el primer artículo que escribí sobre el Poblenou que se llama "El triunfo de las clases medias" lo que hacía era triangular datos, es decir por un lado utilizaba renta, por otro precio de la vivienda y nivel de instrucción y esto mezclado con el trabajo de campo y las entrevistas que había hecho me manifestaba esto que estamos hablando.

Pero claro, esto de los mapas...claro yo soy antropólogo, la gente que estudias geografía tenéis una visión espacial del tema, si lo llego a ver en un informe o que hay una publicación lo hubiera utilizado pero a mí no se me ocurre manejar los datos de esta forma, yo soy más cualitativo que cuantitativo.

Quins són els factors que podrien incidir en aquesta diferència en el percentatge de renda destinada al lloguer?

Yo te puedo hablar del distrito de Sant Martí porque cada uno tiene su área de trabajo, por ejemplo las principales diferencias de renta que se producen el distrito de Sant Martí, sobre todo en lo que es el Poblenou tradicional que sería el Parc i la Llacuna, el Poblenou, Front Marítim, Besós y otro barrio que no sé cómo se llama (Provençals), las diferencias, las desigualdades que se han ocasionado son por las intervenciones urbanísticas que han llevado a cabo, sobre todo a raíz de la Juegos Olímpicos.

Estos barrios de aquí (Besós i Maresme i Provençals del Poblenou) son barrios que se construyen con el desarrollismo, los polígonos de viviendas que se construyeron los últimos años de Franco. Están destinados a alojar el aluvión de trabajadores que viene sobretodo del sud de Andalucía, etcétera y son por naturaleza de rentas bajas.

Por otro lado a partir del año 92, se construye la Vila Olímpica destinada a un público muy concreto. La Vila Olímpica una vez han pasado los Juegos se vende a renta libre, a precio de mercado, no había ninguna vivienda protegida, entonces claro, quien podía adquirir una vivienda de estas características eran las rentas medias y altas y esto da lugar a un barrio de rentas medias y altas. Si tienes la distribución de la renta por barrios siempre está en el puesto 6, 7 o así. Las mayores rentas de Barcelona se encuentra en Sarrià i en Vila Olímpica i Front Marítim.

A partir del año 97 que se empieza a construir lo que en principio se llama segunda Vila olímpica y luego Diagonal Mar i Front Marítim, el diseño del barrio se piensa para clases medias y altas, hay algo de vivienda protegida pero muy poco.

Y Diagonal Mar es un gran parque con viviendas de lujo en su interior diseñadas por un arquitecto de renombre, Albert Miralles, las grandes diferencias que se producen se producen precisamente por el tipo de barrio que se estaba construyendo para un tipo determinado de gente. El Poblenou se ve presionado por ambos dos y también por las obras que se llevan a cabo sobre todo por la llegada de las ramblas al mar y la construcción del paseo marítimo. Es el único lugar de Barcelona donde llega la rambla al mar. Y claro, los servicios que ofrece, la cercanía al mar, el sabor de barrio, la construcción del 22@ y la presión de los dos barrios de al lado, hace que el Poblenou sea un barrio en transformación cada vez más destinado a clases medias pero todavía queda gente de su origen obrero. Las transformaciones principales son debidas a las grandes inversiones que se realizan para aprovechar antiguo suelo industrial i dedicarlo a unos sectores sociales muy concretos.

Hi ha altres accions que s'hagin fet des de l'Ajuntament que han propiciat que hi hagi aquestes desigualtats?

No es tanto que se haya hecho para aumentar las diferencias sino que no se hace nada para disminuirlas. Es decir, por ejemplo en la zona del Poblenou no hay apenas vivienda pública. En el 22@ tenía un parque de vivienda pública creo recordar que de 4000 viviendas y solo se construyeron al final 1000. En Vila olímpica no hay vivienda pública, en Front Marítim no hay vivienda pública, hay poco de protección oficial pero pública nada.

No se ha hecho nada para disminuirlo por ejemplo como podría ser facilitar el acceso de la gente a una vivienda en condiciones y a un precio razonable cosa que si se había hecho en el desarrollismo en esta parte de de Besós.

I relacionat amb això, que es podria fer?

Lo principal que se tendría que hacer es intervenir en el mercado de la vivienda. El Ayuntamiento de ahora tiene muchos planes para construir vivienda pero yo creo que habría que pasar también por adquirir vivienda ya construida porque sino las dinámicas que se llevan a cabo en esta zona se seguirían produciendo.

En el Poblenou casi no hay solares o están destinados a actividades productivas. O transformas esos solares de actividades productivas en solares donde se puedan construir viviendas o compras viviendas y edificios que ya existen, sino las dinámicas van a seguir produciéndose.

Porque los solares que tiene a disposición Barcelona para construir vivienda se encuentran normalmente en zonas donde ya hay rentas bajas y no donde se están produciendo estas presiones. Eso por un lado, por el otro por lo que decía Mikel Aramburu que era un profesor de Antropología de la UB que decía que el único *ghetto* que hay en Barcelona está en Sarriá y Pedralbes porque de hecho lo es (assenyala al mapa de renda destinada al lloguer on apareix tota verda). Si hay una zona que es homogénea a nivel de renta o de clase es esta zona de aquí.

Siempre se han hecho cosas para digamos, conseguir mezcla social en la zona de Sant Martí pero nunca se ha hecho para intervenir ahí.

Aleshores el que es podria fer és habitatge de protecció oficial aquí?

De protección oficial no, de titularidad pública pero de alquiler protegido, digamos, un alquiler barato y en toda la ciudad.

Moltes gràcies per l'entrevista!